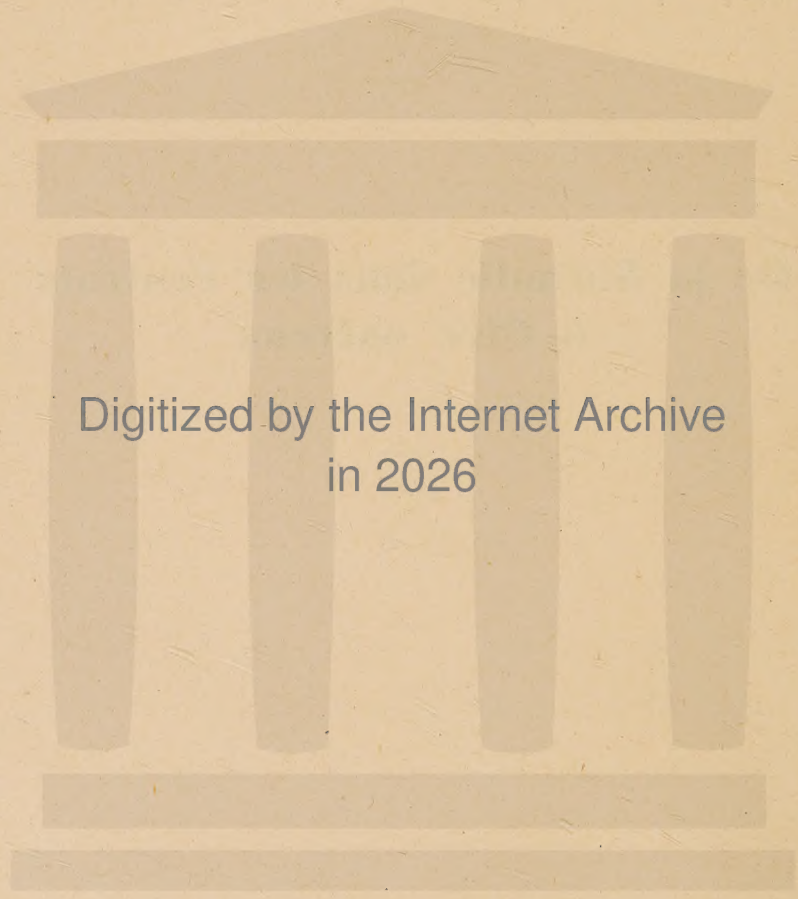
Albert VERGNES
Docteur en Droit

DE LA GARANTIE DANS LES CONTRATS A TITRE ONÉREUX

Thèse Toulouse

RODEZ
Imprimerie P. CARRÈRE (Maison fondée en 1624)
1934

De la Garantie dans les Contrats à titre onéreux

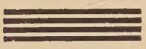

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548905_0004

Albert VERGNES
Docteur en Droit

—

DE LA GARANTIE DANS LES CONTRATS A TITRE ONÉREUX



RODEZ
Imprimerie P. CARRÈRE (Maison fondée en 1624)
1934

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

A MON PERE ET A MA MERE

Hommage tendrement affectueux et reconnaissant.

INTRODUCTION

Généralités

Garantir, c'est assurer à la personne à laquelle on a livré une chose, la possession paisible et utile de celle-ci. C'est dans cet esprit que le droit romain a toujours considéré la garantie. Le code civil suit cette tradition et considère que l'obligation principale du vendeur est de livrer la chose. A tel point que si le garanti est évincé, troublé, ou s'il ne peut employer la chose à sa destination normale, il lui accorde un recours contre son auteur. C'est l'action en garantie. Remarquons ici que l'interprétation donnée est conforme à la réalité. Pourquoi celui qui reçoit la chose a-t-il contracté? C'est seulement pour avoir, sans s'exposer à aucune réclamation, la chose à sa disposition et la possibilité d'en user dans le sens désiré par lui, usage qui peut être déterminé par avance, grâce à la nature de cette chose.

Guillouard (1) s'exprime ainsi à propos de la vente qui est, comme nous le verrons, le contrat-type, en ce qui concerne l'obligation de garantie. « La garantie dont le vendeur est tenu, est, suivant une expression heureuse, la délivrance continuée. De même qu ele vendeur est obligé de mettre la chose vendue en la jouissance et possession de l'acheteur, de même, il doit défendre cette possession qu'il a donnée à l'acheteur et garantir celui-ci contre le trouble qui serait apporté à sa possession.» La garantie consiste en effet dans l'idée d'aide et de réparation. Le garant est celui

(1) Guillouard (Traité de la vente et de l'échange, I, N° 194).

qui est tenu de venir au secours de celui qui est troublé ou sur le point d'être évincé pour l'aider à repousser ce trouble ou cette éviction; mais il est aussi celui qui doit réparer les conséquences du trouble et de l'éviction qu'il n'a pu empêcher ou des vices qu'il n'a pas déclarés.

Pothier explique ainsi à propos de la vente cette obligation : « Cette obligation (de garantie), est une suite de celle que contracte le vendeur de faire avoir à l'acheteur la chose vendue, car s'obliger à faire avoir la chose dans l'intention des parties est s'obliger à la faire avoir utilement. » Pothier indique ainsi très exactement que c'est par l'intention des parties que s'explique cette obligation.

Cette obligation de garantie résultant de l'intention des parties ne se comprend que pour les contrats à titre onéreux, c'est-à-dire pour les contrats dans lesquels les contractants se promettent une contre-partie. En effet, la partie qui a reçu la délivrance a fourni une contre-valeur, c'est-à-dire le prix et c'est en raison de celui-ci que le garant doit garantie.

Du moment que la garantie est due dans les contrats à titre onéreux, à cause de la contre-partie, il faudra l'appliquer, non seulement aux cas de contrats translatifs de propriété, mais aussi aux cas de contrats transmettant la jouissance.

Pour les contrats à titre onéreux, translatifs de propriété, les règles, par suite de l'analogie entre la vente et les autres contrats transmettant la propriété doivent être les mêmes que celles de la vente. C'est bien ce que nous indique le code civil, à propos de l'échange et de la société (art. 1707 et 1845). Pour le partage, il y a quelques règles spéciales, et nous verrons pourquoi.

Pour les contrats à titre onéreux, translatifs de jouissance, les règles ne pouvaient être les mêmes que celles de la vente, à cause de la nature spéciale de ces contrats. Nous verrons que ces règles ont été précisées à propos du louage.

De la garantie en droit romain

Les règles de l'obligation de garantie nous viennent en droite ligne du droit romain. Cette obligation, avant d'arriver à son

aspect définitif a subi une double évolution. A l'origine, le peuple romain n'avait qu'une très faible idée de ce que pouvait être la bonne foi. Par suite, toutes les obligations ne pouvaient naître que par l'emploi de modes solennels. On était alors sous le régime des contrats de droit strict. Mais, peu à peu, sous l'influence de la civilisation, on admit que certaines obligations pouvaient résulter de la bonne foi.

Une seconde évolution se produisit et l'obligation de garantie née à propos de la vente, fut peu à peu étendue à tous les autres contrats.

Nous allons voir comment ces deux évolutions se sont faites à propos de l'éviction, et ensuite au cas de vices cachés.

1° *Garantie d'éviction*

A l'époque primitive, la vente était une *venumdatio*, qui se réalisait par *mancipatio*. Lorsque l'acheteur était actionné en justice par un tiers qui se prétendait propriétaire, le vendeur devait obligatoirement venir à son secours *praestat autoritatem*, pour prouver qu'il était propriétaire et qu'il avait transmis la propriété à l'acheteur. Si celui-ci succombait, la loi lui accordait un recours contre le vendeur *actio autoritatis*. Grâce à celle-ci, il pouvait obtenir, sous forme d'amende, une indemnité. C'était bien une amende en effet, car la loi voulait ainsi punir le fait d'avoir employé des modes solennels pour transférer la propriété d'une chose qui n'appartenait pas au vendeur (1).

Mais pour certaines personnes et pour certaines choses, l'emploi de la *mancipatio*, n'était pas possible. Le vendeur ne pouvait alors transmettre la propriété. Il s'engageait seulement par *stipulatio*, à *possessionem tradere ob evictionem se obligare et purgari dolo malo*. L'acheteur jouissait ainsi des mêmes avantages, car il obtenait la jouissance complète et durable de la chose, et c'est ce qu'il demandait.

Le vendeur devait tout d'abord livrer la chose, non pas fournir la propriété, mais une *vacua possessio*, c'est-à-dire une possession complète et paisible de la chose et il devait transférer

(1) *Res empta mancipatione et traditione perfecta si evencatus auctoritatis venditor duplo tenus obligatur.* (Paul, S. 11-17, paragr. 1).

tous ses droits sur celle-ci. Par suite, du moment que le vendeur n'était pas tenu à transférer la propriété, l'acheteur ne pouvait se plaindre de ce défaut de droit chez le vendeur tant qu'il n'était pas troublé.

L'obligation de faire jouir paisiblement n'étant que la continuation de celle de livrer, imposait à celui qui livrait ainsi la possession, l'obligation de ne pas troubler et encore moins d'évincer l'acheteur, car on ne peut reprendre d'une main ce qu'on donne de l'autre. C'est de là qu'est venue la maxime : *quem de evictione tenet actio eumdem agentem repellit exceptio.*

La garantie ne pouvait être réclamée par l'acheteur que lorsqu'il était évincé, c'est-à-dire privé de la chose, et privé judiciairement. Il fallait en effet un jugement, car le mot *evincere*, suppose une lutte et l'idée d'un vaincu *victus*, et il fallait que ce jugement soit rendu légalement. Par suite, l'acheteur ne pouvait agir en garantie que lorsque ce jugement avait été rendu et était devenu définitif, c'est-à-dire exécutoire. Jusqu'à ce moment, le vendeur avait rempli son obligation de *possessionem tradere.*

Il fallait de plus que cette éviction soit la conséquence d'un défaut de droit de la part du vendeur. Par suite, ce dernier n'était pas responsable si l'éviction était la conséquence de l'ignorance ou de l'erreur du juge (1), ou si l'éviction était due à une faute de l'acheteur. C'était le cas, lorsque celui-ci avait négligé d'usucaper (2) ou lorsqu'il avait négligé d'appeler à son aide le vendeur.

Mais dans cette lutte que l'acheteur devait soutenir devant les juges, il avait le droit d'obtenir le concours de son auteur (*praestat auctoritatem*).

Si la prétention du tiers ne pouvait être repoussée, le vendeur devait alors une indemnité à titre de garantie.

A l'origine, l'acheteur ne possédait cette action que s'il se l'était expressément réservée par une stipulation. C'est l'origine de la *stipulatio duplae.* Il pouvait ainsi, s'il était évincé, obtenir le double de son prix pour réparer le préjudice subi. Mais cette *stipulatio*, n'était faite que pour les choses de grande valeur et

(1) *Si per imprudentiam judicis aut errorem emptor rei victus est negamus auctoris damnum esse debere.* « *Uplien*, L. 51 Dig. »

(2) Paul, 56 par. 3 Dig. *Si rem possit usucapere emptor non cepit culpa sua hoc fecis videtur? Unde si evictus est servus, non tenetur venditor.*

en particulier pour les choses *mancipi*. Pour les choses de moindre valeur, l'acheteur stipulait *rem licere habere*, ce qui lui permettait de se faire indemniser de tous les frais quelconques de trouble et d'éviction.

Les avantages de cette façon de faire firent employer cette *stipulatio* par tous les acheteurs même par ceux qui pouvaient faire *mancipatio*, c'est-à-dire par ceux qui pouvaient obtenir la transmission de la propriété. C'est ainsi que celle-ci devint simplement un accessoire de la vente. Le vendeur en faisant *mancipatio*, ne faisait que *rem licere habere*.

C'est alors que s'opéra, sous l'influence de la civilisation, une nouvelle évolution. La *stipulatio rem licere habere*, fut considérée comme résultant du contrat, alors qu'auparavant, elle n'était qu'une garantie de fait résultant de la volonté des parties. On admit que lorsqu'elle avait été omise par l'acheteur, il pouvait obtenir par l'*actio empti*, l'indemnisation qu'il ne pouvait obtenir auparavant que par une clause expresse du contrat.

L'évolution faisant de l'action en garantie une conséquence du contrat, fut complétée par une nouvelle. On permit au garanti d'intenter son action en garantie dans des cas, où il n'était pas évincé. Paul cite le cas d'un acheteur intentant l'action en garantie contre son vendeur avant la revendication par le véritable propriétaire (1).

L'obligation de garantie d'éviction fut immédiatement étendue à tous les contrats qui présentaient avec la vente une analogie, c'est-à-dire à tous les contrats translatifs de propriété.

Par suite, les coéchangistes, du jour où leurs obligations furent sanctionnées, se durent garantie. C'est par l'*actio praescriptis verbis*, que le coéchangiste évincé pouvait obtenir l'indemnisation du préjudice par lui subi (2).

Le partage étant en réalité, en droit romain, translatif et considéré, soit comme une vente, soit comme un échange, les co-partageants se devaient réciproquement garantie des choses mises dans leur lot.

En ce qui concerne la société, dès l'instant où ce contrat fut admis, et étant donné la nécessité d'un apport substantiel, les

(1) Paul (Sentenciae, L. II, Titre XXII).
(2) Paul. L. I-Dig.

co-associés se durent garantie pour l'apport qu'ils étaient tenus d'effectuer. L'action dont disposaient les associés à cette fin, était l'*actio prosocio.*

Pour les contrats translatifs de jouissance, ils étaient, en droit romain, bien plus rapprochés de la vente qu'actuellement. Nous avons vu, en effet, que le vendeur s'engageait seulement à transmettre une possession exclusive. Au cas de louage, il devait également faire une *nuda tradition*, et devait par suite garantie (1). La seule différence c'est que le garant conservait dans ce cas pouvoir sur la chose et pouvait la céder à une autre personne. Il faut ajouter aussi que ce contrat avait un caractère successif et c'était par suite le garant qui devait supporter les risques. L'action dont usait dans ce cas le garanti, était l'*actio conducti.*

2° *Garantie des vices*

La garantie des vices fut introduite en droit romain par l'édit des édiles de 387 de Rome. Auparavant, le vendeur n'était point responsable, à moins de convention expresse lors du contrat *stipulatio duplae.* Mais il y a lieu toutefois de signaler que sous l'influence des jurisconsultes, on accorda à l'acheteur de bonne foi une action contre le vendeur qui s'était abstenu de déclarer ce que l'acheteur avait intérêt à connaître (2). Cette jurisprudence provoqua l'édit réglementaire des édiles curules.

Pour qu'il y ait vice rédhibitoire avec cet édit, il fallait que le vice ait existé avant la vente (3) et subsisté après (4). Enfin, il fallait que le vice rende la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée (5), et que le vice fut caché et inconnu de l'acheteur. Il en était tout autrement si le vice avait été expressément déclaré (6).

L'édit des édiles imposait une triple obligation au vendeur : Il devait avertir l'acheteur du vice. Si le vendeur ne se confor-

(1) Dig. L. IX. De locatione, Tit. XIX par. II.
(2) Cicéron, De officis, L. III, N° XVI.
(3) Dig. XXI. L. XVI.
(4) Papinien Dig., XXI. L. 54.
(5) Ulpien Dig. XXI. L. I.
(6) Horace, Epîtres, L. II,

Prudens emisti vitiosum dicta tibi est lex
In secueris tamen hunc et lite moraris inique.

mait pas à cette obligation, ou déclarait qu'il n'en existait pas, il tombait sous le coup de l'édit et devait restituer une partie du prix ou reprendre la chose au gré de l'acheteur.

La *stipulatio duplae*, était imposée en second lieu par l'édit des édiles au vendeur, pour permettre à l'acheteur d'être indemnisé. Si le vendeur la refusait à l'acheteur, celui-ci avait deux mois pour exercer l'action résolutoire ou six mois pour réclamer une indemnité *quanti intersit*, s'il le préférait.

L'acheteur pouvait aussi demander au vendeur la garantie de ses *dicta et promissa*, quand le vendeur déclarait que la chose était pourvue de telle qualité déterminée. Il obtenait alors, si elle n'existait pas, une indemnité du vendeur.

L'édit des édiles curules ne visait que les marchés d'animaux et d'esclaves qui étaient seuls de leur compétence. Ce n'est que peu à peu sous l'influence de la jurisprudence que la garantie des vices rédhibitoires fut étendue à toutes les ventes (1). Il est vrai qu'avec les actions de bonne foi, le garanti pouvait obtenir une indemnité par l'*actio empti*.

Pour les mêmes raisons que pour la garantie d'éviction, la garantie des vices s'appliquait à l'échange et au partage.

L'édit des édiles n'avait pas prévu la société parmi les contrats dans lesquels se rencontraient les vices rédhibitoires, mais les coassociés pouvaient obtenir une indemnité par l'*actio pro socio*.

Cet édit n'était pas non plus applicable au louage. On (2) s'étonnait alors que l'édit ne comprît pas ce contrat. Ceci aurait dû se comprendre si l'on avait tenu compte que cette matière n'était pas de la compétence des édiles. Toutefois, si les vices rendaient impossible la jouissance du locataire ou lui causaient un préjudice, le preneur avait droit à une indemnité, et à ce point de vue, il fallait tenir compte de la bonne ou de la mauvaise foi du bailleur pour calculer l'indemnité (3).

(1) Ulpien Dig. XXI. De oedil. édict. L. I.
(2) Ulpien Dig. XXI. L. 63.
(3) *Loc. cit.*

De la garantie dans l'ancien droit

1° *Garantie d'éviction*

Les pays de droit écrit ayant adopté la législation romaine, avaient par suite adopté les mêmes principes de garantie pour l'éviction.

Dans les pays de coutume, la garantie existait aussi; mais pendant un certain temps, l'obligation de garantie fut envisagée sous un jour particulier. Le garant était « celui qui en assure un autre et qui est tenu de l'acquitter de quelque action au procès » (1). L'obligation du garant était ainsi envisagée comme une obligation principale de défendre. C'était tellement vrai que les auteurs (2) décidaient unanimement que celui qui n'appelait pas en cause son garant perdait toute action en garantie. Mais, peu à peu, l'influence romaine qui, elle, admettait la double obligation de défendre et d'indemniser, se fit sentir. C'est ainsi que Bouteiller a pu dire que le défendeur qui a fait des réserves au cas de non-comparution de son garant peut ensuite obtenir une indemnisation de celui-ci. L'ordonnance de 1667 qui a inspiré Pothier et, après lui, le code civil, fait aussi la différence entre les deux obligations.

De plus, à cette époque-là, on est revenu à l'idée romaine de la preuve de la faute du garanti résultant du défaut d'appel en cause du garant. Cette preuve devait être faite par ce dernier, tandis qu'auparavant, le garanti était présumé en faute, et perdait tous ses droits, s'il n'avait pas appelé en cause le garant.

Si, à ce point de vue, l'influence du droit romain a occasionné un revirement complet de notre ancien droit, sur deux autres points, il s'est produit une évolution inverse.

En droit romain, lorsqu'il y avait éviction, le garant ne devait qu'une indemnisation. En droit français, ce fut la théorie qui fut admise au début par les commentateurs du droit romain, mais peu à peu, se fit jour une autre conception. On distingua deux chefs dans la réparation que devait le garant. Il y avait d'abord une partie fixe, invariable et qui était toujours due, le

(1) Garantie des ventes Loyseau.
(2) Conseil de Defontaines, Chap. XV, alinéa X.

prix, et ensuite des dommages intérêts qui variaient et disparaissaient même, s'il n'y avait pas de dommages. Cette théorie qui est celle du code civil a été présentée par Dumoulin et a été ensuite reprise par Pothier (1).

Sous l'influence de Dumoulin et de Pothier et comme conséquence de leur théorie, on a admis que le garant, même de bonne foi, était tenu d'indemniser le garanti par suite de l'augmentation de valeur de la chose, quelque considérable qu'elle fut. Cette conception, contraire à la conception romaine, qui distinguait entre le garant de bonne et de mauvaise foi, est passée ainsi dans notre code civil.

Cette évolution de la garantie s'est faite sous le titre de la vente, et à cet égard tout s'est continué comme en droit romain. On considérait comme en droit romain, le contrat de vente comme le contrat-type et on renvoyait à celui-ci pour les règles de garantie.

Mais nous devons signaler une évolution importante qui se produisit à propos du partage. Au XVI^e^ siècle ou aux environs du XVII^e^ naquit l'idée de l'effet déclaratif du partage, c'est-à-dire l'idée que les co-partageants tenaient les choses mises dans leur lot non plus des autres co-partageants, mais du décujus lui-même. On émit cette théorie pour essayer d'échapper aux droits de mutation perçus par le seigneur. Ce n'est qu'ensuite, devant les avantages de ce système, que se développèrent les autres conséquences de l'effet déclaratif. Nous voulons parler de l'effet des actes accomplis par un copartageant sur les biens de la succession et des droits des créanciers des cohéritiers sur ces biens. Cette opinion fut admise peu à peu pour tous les partages, qu'ils fussent faits avec soulte ou sans soulte, et également pour les licitations. Le partage n'étant plus comme la vente, translatif, les auteurs essayèrent alors d'expliquer la garantie qui subsistait toujours en la rattachant à l'idée d'égalité qui doit régner dans tout partage. Nous aurons à indiquer ce que nous pensons de cette conception qui est conservée par beaucoup d'auteurs modernes.

2° *Garantie des vices*

Pour les vices rédhibitoires, nous n'avons rien à dire en ce

(1) Pothier (Vente), N° 69.

qui concerne les pays de droit écrit. Pour les pays de coutume, indiquons que la théorie des vices existait et que l'acheteur bénéficiait de l'action rédhibitoire, et de l'action estimatoire.

Quant à la fixation de l'indemnité qui était due, on devait tenir compte des fruits produits, qui le plus souvent se compensaient avec les intérêts du prix. Si la chose avait diminué de valeur par la faute du garanti, l'indemnité devait être réduite d'autant, mais le vendeur devait toujours rembourser les frais occasionnés par la vente (1).

Toutes ces obligations étaient imposées au vendeur, alors même qu'il fût de bonne foi. Pour celui de mauvaise foi, il devait réparation de tout le préjudice subi. A ce point de vue, le vendeur professionnel était toujours considéré comme de mauvaise foi (2).

L'action des vices rédhibitoires était applicable aussi bien aux ventes d'immeubles et de meubles que d'animaux.

Les principales modifications apportées par l'ancien droit aux règles romaines ont porté surtout sur les délais accordés à l'acheteur pour intenter son action. Alors qu'en droit romain, on faisait une différence entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire, dans l'ancien droit, c'était toujours le même délai pour ces deux actions. D'autre part, ce délai était plus court qu'en droit romain. Il variait de huit à quarante jours pour les ventes d'animaux domestiques, mais il était plus long pour les ventes d'immeubles et ne pouvait être inférieur à six mois. Ce dernier délai était aussi admis pour les ventes d'objets mobiliers dans certaines coutumes.

Pothier indique que le délai ne courait que du jour de la tradition, tandis qu'en droit romain, il courait, semble-t-il, du jour où l'acheteur avait connu le vice (3), malgré qu'Ulpien (4) indiquât qu'il courait du jour de la vente. A ce point de vue, si le droit français était moins conforme à la raison, il empêchait des abus qui devaient surgir fréquemment car l'acheteur pouvait toujours dissimuler le moment de la connaissance du vice.

Mais à côté de cet avantage, les coutumes présentaient du

(1) Pothier, N^{os} 218-220 et 222.
(2) Pothier, N° 213.
(3) Papinien dig. XXI. De oedil. Edict., L. 55.
(4) Dig. XXI, L. 48.

fait de leur diversité, un singulier inconvénient au cas de vente de choses mobilières et ainsi un défaut, qui pouvait être un vice rédhibitoire dans une coutume, ne l'était pas dans l'autre.

La garantie des vices était applicable à tous les autres contrats translatifs, mais il n'en était parlé qu'à propos de la vente, car sur ce point, l'ancien droit qui est tout imprégné de la législation romaine, n'a fait que reproduire ce qu'il a trouvé.

La garantie d'après le code civil

Les rédacteurs du code civil se sont contentés le plus souvent de reproduire les règles de la garantie indiquée par Pothier dans ses ouvrages.

C'est ainsi que nous retrouvons la non-fixation des délais en matière de vices et il a fallu que des lois interviennent sur des matières spéciales pour les déterminer. Les rédacteurs du code civil avaient en effet jugé bon à la suite de la tradition de laisser aux tribunaux le soin de déterminer ces délais.

Ce n'est pas seulement sur ces points de détail que nous retrouvons la tradition, mais aussi sur la conception que les rédacteurs du code civil se sont faits de la garantie et aussi sur le défaut de théorie d'ensemble en matière de garantie.

A la suite du droit romain et des auteurs de l'ancien droit, les rédacteurs du code civil ont considéré l'obligation de garantie comme un effet accessoire du contrat. Par suite, le garanti devra toujours attendre d'être troublé avant de pouvoir agir en garantie.

L'article 1625 du code civil engage seulement le garant à garantir la paisible possession de la chose vendue. Ceci paraît d'autant plus extraordinaire, qu'en droit français, la propriété est transférée par la simple convention (Art. 1583 du c. c.). Il devrait s'en suivre obligatoirement que le garant devrait garantie toutes les fois qu'il n'aurait pas transmis non seulement la possession, mais encore la propriété. Notre raisonnement n'est pas valable pour les contrats dans lesquels le garant s'est seulement engagé à fournir la jouissance, car dans ce cas la garantie prévue par le code est conforme à la réalité.

Cette contradition du code civil est due à l'influence de la

tradition romaine qui, elle, ne concevait la vente que comme un engagement du garant de transmettre la jouissance.

Cette tradition se retrouve encore dans le fait que le code civil a précisé les règles de la garantie à propos de la vente et en a fait des règles de droit commun. C'est ainsi que nous retrouverons l'article 1845 du code civil en matière de sociétés, l'article 1707 en matière d'échange renvoyant à la vente et nous verrons même que pour le louage, on se reporte à la vente lorsqu'il n'y a pas de règles spéciales prévues par le code civil.

Notre travail va donc consister à indiquer, à propos des divers contrats à titre onéreux les règles de garantie et à essayer de dégager ensuite l'idée générale qui est à la base de la garantie, en montrant que les principes généraux que nous en tirerons concordent avec ce que nous aurons déjà indiqué.

L'idée générale qui nous semble devoir expliquer les divers recours accordés au garanti contre le garant est « la cause », comme nous aurons à le déterminer dans notre étude générale sur la garantie. Nous entendons par « cause », le but en vue duquel les parties se sont engagées.

Cet essai d'étude générale sur la garantie que nous ferons avec à la base cette idée de cause, nous permettra de tenter de résoudre les diffficultés que nous rencontrerons dans notre étude particulière à chaque contrat.

PREMIERE PARTIE

Des Règles de la Garantie dans les Contrats à titre onéreux

CHAPITRE PREMIER

DE LA GARANTIE DANS LA VENTE DES CHOSES CORPORELLES

Le vendeur contractant s'est engagé à assurer à l'acheteur la propriété de l'objet vendu, et par suite une « possession paisible et utile de la chose vendue ». Il doit donc garantie lorsque les conditions prévues par l'article 1625 du code civil ne se trouvent pas remplies. C'est le cas lorsque le vendeur troublera lui-même l'acquéreur ou lorsqu'un tiers évincera ce dernier ou lui occasionnera des troubles dont la cause remontera à une date antérieure au contrat. De plus, la chose peut être affectée de défauts cachés et dans ce cas encore, le vendeur doit garantie parce que la possession de la chose n'est pas utile à l'acheteur.

Nous étudierons donc successivement la garantie d'éviction, la garantie du fait personnel, et la garantie des vices cachés.

Section I. — Garantie d'éviction

L'article 1626 s'exprime ainsi : « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu ou des charges prétendues sur cet objet et non déclarées lors de la vente. »

1° Garantie légale

A. *Garantie de fait et Garantie de droit.*

Que faut-il entendre par éviction? « Evincer, c'est ôter quelque chose à quelqu'un, en vertu d'une sentence » (1). Telle est bien l'hypothèse ordinaire de l'éviction. C'est lorsque l'acheteur voit son droit menacé par un tiers qui en l'actionnant en justice veut lui enlever partie ou totalité de ses droits de propriétaire. Mais ce tiers peut le faire aussi, par l'exercice ordinaire d'un droit, comme nous aurons à le déterminer.

Par suite, ne constituera pas une éviction le trouble de fait. Il faut entendre, par là, les voies de fait, sans prétention juridique à l'appui, commises par un tiers. Il n'existe à propos de la garantie dans la vente, aucun principe qui permette de poser cette solution, mais elle résulte des dispositions de l'article 1725 du code civil, concernant le louage. Si en effet, le preneur, au cas de louage est tenu de faire cesser lui-même les troubles de fait, alors qu'il n'a qu'un droit personnel sur la chose, il doit en être de même *a fortiori*, pour l'acheteur qui se trouve dans une situation bien meilleure, puisque étant propriétaire, il dispose de toutes les actions. Toutefois, si les voies de fait étaient antérieures à la vente, et si, par exemple, un tiers avait commis des détériorations sur la chose, l'acheteur pourrait demander au vendeur de faire réparer celles-ci, et de faire cesser ce trouble, car il lui doit délivrance de l'objet, et il résulte des circonstances qu'il ne le lui a pas livré, comme il aurait dû.

(1) Pothier, De la vente, N° 82.

S'il y a trouble de droit, il y aura au contraire éviction. Il faut entendre par là, un trouble exercé, soit par voies de fait avec à l'appui un droit, soit par l'exercice d'une action en justice par un tiers prétendant avoir un droit sur la chose vendue (droits de propriété, servitudes, hypothèques). Dans ce cas, en effet, il y a éviction, car du fait de l'existence d'un droit, il résulte que le droit de propriété est diminué. Or ce droit de propriété se conçoit dans la vente de façon exclusive, à l'état pur, c'est-à-dire sans diminution aucune par un autre droit quelconque.

La simple crainte d'éviction ne pourrait constituer un trouble. Tout ce que pourrait faire alors l'acheteur, ce serait de retenir le prix en vertu de l'article 1653 du code civil. Il ne peut agir qu'à partir du jour où l'action sera exercée contre lui ou du jour de la sommation de payer ou de délaisser (1). Les tribunaux ont à cet égard tout pouvoir d'apprécier si l'action est ou non recevable.

Nous dirons par suite avec Pothier que « l'éviction est le délaissement qu'on oblige quelqu'un de faire, en vertu d'une sentence qui l'y condamne » (2). Mais ce principe ne doit pas être appliqué d'une façon trop rigide. On doit assimiler à l'action en justice les trois cas suivants :

L'acheteur peut délaisser la chose vendue devant l'évidence du droit du revendiquant (3), mais il doit être très prudent, car il risque de perdre son action en garantie.

L'acheteur aura aussi droit à garantie s'il conserve la chose à un autre titre. C'est le cas lorsqu'il la détiendra non plus en tant qu'acheteur, mais en tant qu'héritier (4).

Il sera encore considéré comme évincé, si la chose vendue étant entre les mains d'un tiers, celui-ci démontre qu'il en est propriétaire.

B. *La cause d'éviction et de trouble doit-elle être antérieure ou postérieure à la vente?*

L'article 884 du code civil pose le principe que « les co-

(1) Douai, 1891. D. 92, 2-541. Paris, 24 déc. 1897. D., 98-2-471.
(2) Pothier, Vente, N° 82.
(3) Req., 5 avr. 1881; D., 83-1-63.
(4) Aubry et Rau, V. P., 83 et 84; Baudry et Saignat, P. 288; Colin et Capitant, II, P. 661; Planiol, X, P. 96.

héritiers demeurent respectivement garants les uns envers les autres des troubles et évictions seulement qui procèdent d'une cause antérieure au partage ». Les articles 1626 du code civil et suivants n'indiquent rien de formel à ce sujet. On peut toutefois tirer de l'article 1138 du code civil un argument qui semble prouver qu'il a été de l'intention des rédacteurs du code civil d'établir la règle de l'antériorité. D'après ce dernier article, du moment que l'acquéreur a obtenu la propriété il la détient pour son compte et doit en supporter les risques. Par suite, une cause d'éviction qui prend naissance après la vente doit être supportée par l'acquéreur. Il existe toutefois quelques cas où l'acquéreur peut être évincé par une cause postérieure, et où il y a cependant lieu à garantie (1).

Si le propriétaire d'un objet mobilier le vend successivement à deux personnes, et s'il le livre au deuxième acheteur, ce dernier sera préféré (articles 1141 et 2179 du code civil). Le premier acheteur aura certainement droit à garantie bien qu'en fait il ait été évincé par une personne qui a acquis un droit postérieur au sien.

Au cas de vente immobilière, il en sera de même si le second acquéreur a fait transcrire son titre avant celui du premier acquéreur. Ce dernier pourra tout de même agir en garantie contre son auteur.

Supposons enfin que le locataire d'un immeuble trompe un tiers *secundus*, sur ses droits et lui vende l'immeuble à lui loué, dont il continue à servir au propriétaire les loyers pour laisser ignorer à ce dernier cette opération. Ce propriétaire, au bout d'un certain temps, vend lui-même l'immeuble à une tierce personne que nous appellerons *tertius*. Tertius a acquis son droit postérieurement à secundus, que sûrement il évincera. Secundus, malgré cela aura une action en garantie contre son auteur, c'est-à-dire le locataire, car ce dernier lui a vendu une chose qui ne lui appartenait pas.

Dans tous ces cas, il y a éviction pour une cause postérieure, et malgré cela il y a lieu à garantie; ce qui peut être expliqué aisément.

Ici, en effet, on relève un fait personnel du vendeur, qui n'a

(1) Beudant. Cours de droit civil français (La vente et le louage), N° 192.

pas besoin d'être antérieur à la vente, pour donner lieu à garantie, ainsi que nous le verrons ultérieurement.

Beudant (1) signale toutefois que, malgré cette restriction, il y a des cas où il peut y avoir lieu à garantie, pour une cause postérieure ne tenant pas à un fait personnel du vendeur. « Supposons, dit-il, l'hypothèse suivante : l'acheteur d'un immeuble ne fait pas transcrire son contrat; un créancier du vendeur le poursuit, obtient un jugement contre lui, et comme l'acheteur n'a pas encore un droit opposable aux tiers, le créancier prend inscription. Evincé par l'action hypothécaire, l'acheteur aura droit à garantie. »

C'est précisément ce qu'il y a lieu de savoir. D'ailleurs Beudant (2) prévoit un peu plus loin le cas, et dit : « Le vendeur peut lui répondre que c'est sa faute, s'il est troublé. Que n'a-t-il transcrit immédiatement? » Et il ajoute : « C'est une question de fait; tout revient à savoir s'il y a eu vraiment faute, car tout retard n'est pas une faute. » Beudant réduit donc l'hypothèse au cas où il n'y aura pas faute.

Mais il nous semble qu'il n'est pas absolument nécessaire de dire, pour expliquer qu'il y a lieu à garantie que les cas d'éviction peuvent être postérieurs. Dans le cas prévu par Beudant pour que l'acquéreur ne soit pas en faute, il faut supposer que l'inscription hypothécaire prise l'a été dans un temps très proche de la vente. Par suite, il y a lieu de présumer que le créancier du vendeur avait sa créance antérieurement au contrat, et que même l'instance était engagée au moment du contrat. En effet, bien que le droit invoqué par le créancier n'ait pris naissance que postérieurement, il était en germe avant le contrat. De plus, si le tiers n'invoque pas un droit concédé par le vendeur (3), il n'en reste pas moins que c'est l'exercice d'un droit du créancier résultant d'une obligation du vendeur qui lui a donné naissance.

Un cas à peu près analogue est celui où l'éviction est due à l'achèvement d'une prescription que l'acheteur aurait pu interrompre (4). Mais il en serait autrement si l'éviction s'était accom-

(1) Beudant, N° 192.
(2) Beudant, N° 195.
(3) Beudant, N° 192, in fine.
(4) En ce sens : Baudry et Saignat, p. 294; Aubry et Rau, V., p. 85; Planiol, X, p. 97.

plie dans un temps si rapproché de la vente qu'il n'aurait pu la connaître ou l'interrompre. Lorsque l'éviction résultera d'une surenchère, il y aura lieu à garantie, s'il y a surenchère du dixième, par un créancier hypothécaire (1). En effet, elle est la conséquence de l'hypothèque. Il en est différemment au cas de surenchère du sixième, car alors l'adjudicataire devait s'y attendre, du moment que la loi la prévoit (2). Dans ce cas l'éviction est postérieure et de plus elle n'est pas due au fait du vendeur, puisqu'elle résulte de la loi.

Au contraire, dans le cas de surenchère du dixième, le tiers qui la fait est un créancier hypothécaire qui tient ce droit du vendeur, et ce droit était antérieur au contrat. La surenchère résulte du fait même de l'exercice de ce droit.

Dans tous les cas où il y a éviction, même inférieure au vingtième, il y aura lieu à garantie, car ici l'article 1619 relatif à la contenance ne s'applique pas (3).

C. *Eviction totale ou partielle*

Il y aura éviction dans les conditions où nous venons de l'indiquer, soit totale, imposant le délaissement de l'immeuble ou le paiement une seconde fois du prix, soit partielle. L'éviction partielle se produira notamment lorsque l'acquéreur aura acheté un immeuble indivis qui par suite du partage, ne reviendrait pas entièrement au vendeur, ou lorsque les parcelles vendues ne lui appartiendraient pas en totalité. Il y aura encore éviction partielle, au cas de non existence de servitudes, actives déclarées. Un arrêt (4), l'a même admis dans un cas où il y avait un pur état de fait, mais il semble bien que dans l'espèce on pouvait présumer une déclaration tacite.

D. *Charges*

L'article 1638 indique qu'il y aura lieu à garantie « si l'héritage se trouve grevé sans que le vendeur en ait fait de déclara-

(1) Cas. 18 mars 1895. D., 95-1-505. Civ. 23 nov. 1931. D. H., 31-1.
(2) Baudry et Saignat, p. 292. Colin et Capitant, II, p. 462. Planiol, X, p. 98. Req. 18 mars 1895, D. 95-1-505, Douai, 30 oct. 1909, Gaz. pal., 1909-1-439.
(3) Req. 10 mars 1880. D. 81-1-210.
(4) Req., 6 févr. 1889. D. 90-1-360 (baie servant à éclairer un côté de cette maison, qui par la suite a dû être fermée à la demande du propriétaire voisin).

tion, de servitude non apparente, et quelle soit de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit ». C'est un nouveau cas d'éviction partielle, pour lequel le vendeur ne pourra être poursuivi s'il a déclaré les servitudes. Cela résulte de l'article 1638 du code civil. On s'accorde aussi à assimiler à ce cas celui où il y a servitude apparente. Il en serait toutefois différemment si l'acquéreur avait pu croire que ce n'étaient que de simples faits de tolérance, ou lorsque le vendeur lui avait transmis l'immeuble libre de toutes servitudes (1).

Si, au cas de servitude non apparente, il y a lieu à garantie, il n'en serait plus de même si l'acheteur en a connu l'existence (2). Ce sera toutefois au vendeur à fournir la preuve de la connaissance qu'a eu l'acquéreur de la servitude, et il pourra l'établir par témoins ou par présomption (3). Mais il faut que l'acquéreur ait connu, et non pas seulement pu connaître la servitude (4), ce qui arrivera lorsque l'acheteur lui aura remis le titre constitutif de cette dernière (5), mais non lorsque l'acte de vente se réfèrera à un titre ou à un traité passé avec une compagnie imposant certaines charges, titre ou traité non remis à l'acquéreur (6). Mais, à notre avis, il nous semble bien que l'acte constitutif de servitude, s'il a été fait et transcrit avant celui de la vente, soit suffisant (7). En effet, du jour où l'acte a été transcrit, l'acheteur de l'immeuble a pu connaître la servitude. Par suite celle-ci doit être présumée apparente pour lui, si l'acte constitutif de servitude a été transcrit le premier. On l'a nié en faisant valoir que l'acte de transcription était organisé dans l'intérêt de l'acheteur, et non dans l'intérêt du vendeur (8). Cette prétention ne peut être soutenue, car la transcription est indivisible, et par suite elle profite au vendeur,

(1) Cas., 30 oct. 1894. D. 95-1-63.

(2) Civ. 21 avril 1874. En ce sens, Huc, X, N° 126; Aubry et Rau, tome V, p. 101, note 54. Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 327 et 328; Planiol, 10-399.

(3) Pau, 26 mars 1899. D. 99-2-451. Req. 2 mai 1864. D. 65-1-181. Sens inverse, Orléans, 13 mai 1835. R. D., 1072.

(4) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 328. Colin et Capitant, II, p. 466.

(5) Lyon, 24 juin 1926. D. 1926-2-421.

(6) Req., 25 mars 1862. D. 62-1-104. En ce sens Troplong, I, N° 352.

(7) Pau, 26 mars 1879. D., 99-2-401. Paris, 31 oct. 1929. Gaz. Pal., 15 janv. 1930. En ce sens : Planiol, p. 100; Colin et Capitant, II, p. 466; Mourlon (de la transcription), I-166 à 168.

(8) Aubry et Rau, V, p. 101; Laurent, XXIV, N° 269.

comme elle peut lui nuire (1). On s'accorde à admettre qu'il n'y a pas lieu à garantie pour les servitudes naturelles et légales (art. 640 et suivants et 649 et suivants du code civil).

C'est cas d'éviction partielle que l'article 1638 n'indique que pour les servitudes, doivent être étendus à tous ceux où il existe des charges occultes, qu'elles soient réelles (2), ou personnelles (3).

II. — Garantie conventionnelle

Les contractants peuvent apporter (art. 1627 du code civil) des dérogations aux cas de garantie prévus par le code.

L'augmentation de garantie ne peut être imposée au vendeur que par une clause expresse et spéciale. Par suite, les clauses que l'on rencontre ordinairement dans des contrats de vente (avec garanties de fait et de droit), (avec garantie de tous troubles et évictions quelconques) (4), n'ajoutent absolument rien à la garantie de droit, car ces formules ne permettent pas de préciser les cas de garantie qu'elles visent. Mais, si le vendeur a précisé un fait spécial il en sera garant. Ce sera le cas lorsqu'il garantira une éviction résultant du fait du prince (5). En pratique, ces clauses sont très rares ou du moins, elles sont limitées dans le temps ou pour un fait précis (6).

Les parties peuvent aussi convenir que le vendeur sera exonéré d'une partie de son obligation légale. Le vendeur d'un brevet d'invention peut s'exonérer de son obligation de garantie en signalant qu'il y a eu un brevet antérieur pour une invention res-

---

(1) Planiol et Ripert, X, p. 100.

(2) Droit d'usage, Cas., 17 janv. 1842, S. 42-1-559. Obligation de conserver la servitude d'un précédent propriétaire. Poitiers, 7 déc. 1864. S. 65-2-235. Alignement, Cas., 29 janv. 1851. S. 51-1-86.

(3) Bail dont l'acquéreur n'a pas eu connaissance. Cas., 6 juin 1887. S. 87-1-409. Le bail doit toutefois pour être opposable aux tiers remplir les conditions prévues par l'article 1743 du c. c., c'est-à-dire être authentique ou avoir date certaine. Et enfin s'il est de plus de dix-huit ans (art. 2, par. 4, de la loi du 23 mars 1855), il doit être transcrit. Dans ce dernier cas, et pour la même raison que nous avons donnée à propos des servitudes, le preneur n'aura pas droit à garantie, car il aura eu connaissance de cette charge.

(4) Ce sera le cas aussi pour la clause (avec garantie de tous troubles, dettes, hypothèques, aliénations et autres empêchements quelconques).

(5) Voir Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 333; Planiol, X, p. 120.

(6) On trouve fréquemment une clause de ce genre dans les cas où il peut se produire des poursuites en contrefaçon. Ces clauses ont été annulées car on ne peut cautionner la responsabilité pénale. Cas., 22 déc. 1870. D. 81-1-63.

semblant à celle qui fait l'objet du contrat. L'acquéreur ne pourra, alors, recourir contre son vendeur au cas où à la demande du premier titulaire, le brevet vendu serait annulé. Il en sera de même lorsque le vendeur fera connaître à son co-contractant une cause susceptible de détruire son droit, soit par exemple une condition résolutoire.

Même en l'absence d'une clause formelle, les tribunaux ont admis qu'on pourrait induire du contrat des clauses tacites de non garantie (1). C'est là une question de fait dont les tribunaux sont seuls juges (2).

A côté de ces clauses spéciales, le vendeur peut stipuler une clause générale de non garantie (art. 1627 du code civil). Les clauses (sans garantie), (sans garantie excepté des faits personnels du vendeur), (sous la simple garantie des faits personnels du vendeur), sont suffisantes (3). Toutefois, si ces clauses ont été insérées à propos seulement d'une condition du contrat, elles ne s'appliqueront qu'à celle-ci. Ces clauses de non garantie reçoivent deux limitations. L'art. 1628 du code civil, indique que le vendeur « demeure tenu de celle (garantie), qui résulte d'un fait qui lui est personnel, toute convention contraire est nulle ». L'art. 1629 du code civil indique ensuite que « dans le cas même de stipulation de non garantie, le vendeur, en cas d'éviction est tenu à la restitution du prix, à moins que l'acquéreur n'ait connu lors de la vente, le danger de l'éviction ou qu'il n'ait acheté à ses risques et périls ». Il faut donc, pour être complètement déchargé, en plus de la clause de non garantie, une manifestation expresse ou tacite de la volonté des parties. La manifestation expresse résultera des clauses suivantes : (sans garantie ni restitution de deniers), ou (à ses risques et périls) (4). Il est généralement admis que cette dernière clause, même en l'absence de toute clause générale de garantie suffit pour libérer complètement le vendeur. La manifestation tacite résultera du fait que l'acheteur a connu

(1) Civ., 9 févr. 1852. D., 52-1-74. Civ., 21 mars 1893. D., 93-1-438.

(2) Req., 16 avr. 1931. D., 1931-1-268.

(3) La clause « sous la simple garantie de ses faits et promesses », doit être considérée comme une clause de non garantie ordinaire, cas., 4 avril 1827, S. 27-1-386.

(4) Ou toute autre clause analogue. Nancy, 16 nov. 1889. S. 91-2-261, que les juges du fait apprécieront souverainement. Req., 16 juin 1885. D., 86-1-238.

au moment de la vente le danger de l'éviction. Peu importe que le vendeur lui-même l'ait ou ne l'ait pas connu (1).

III. — Effets de la garantie

La garantie existe dans tous les cas où il y a vente. Il y a toutefois exception pour les cessions d'offices ministériels car alors la nomination de l'acquéreur par le gouvernement le met à l'abri de toute éviction.

Peu importe qu'il y ait eu vente volontaire ou vente judiciaire; il y aura toujours lieu à garantie. Pour ces dernières, pas de difficultés au cas de ventes de biens de mineurs (2), et au cas de ventes sur conversion de saisie (3), car ce sont en réalité des ventes volontaires. Dans le cas, au contraire, où il y a vente forcée, résultant d'une saisie, on se demande qui doit garantie. On doit d'abord éliminer le cas où il y a faute des créanciers (4) ou du syndic de la faillite (5), car alors ces derniers sont tenus à des dommages-intérêts (art. 1382 du code civil). Mais dans les autres cas (6), on ne peut valablement soutenir que les créanciers saisissants seront garants car ce ne sont pas eux qui sont vendeurs, n'ayant jamais été propriétaires (7). Ce sera donc contre le saisi que l'acheteur devra se retourner. Il est vrai que le plus souvent, son action sera sans effet, celui-ci étant insolvable. Mais l'acheteur pourra réclamer le prix aux créanciers en exerçant la répétition de l'indû. Et, à cet égard, on a distingué deux cas: celui où l'acquéreur est évincé par le véritable propriétaire, et celui où il est évincé par un précédent propriétaire. Dans le premier cas (c'est-à-dire lorsqu'il y a eu vente d'une chose n'appartenant pas au saisi), pas de difficultés lorsque l'acheteur a payé à la suite d'une collocation (8). Mais lorsqu'il y a eu paiement volontaire, on prétend lui refuser ce droit. A notre avis, on ne peut le faire que si

(1) Civ., 21 mars 1893. D., 93-1-429.
(2) Civ., 10 juin 1853. D., 53-1-509.
(3) Req., 26 janv. 1875. D., 76-1-124.
(4) Req., 31 janv. 1893. D., 94-1-325.
(5) Besançon, 23 mars 1894. D., 94-2-585.
(6) Colin et Capitant, II, p. 462 et 463. Troplong, I, 432.
(7) Aubry et Rau, p. 86, note 21; Laurent, XXIV, N° 226; Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 294 et 295; Planiol, X, 100; Cézar Bru (voies d'exécution, p. 239).
(8) Alger, 2 janv. 1883, S., 84-2-17.

l'acquéreur a voulu libérer le débiteur qui en l'espèce est son vendeur, ce qui se présentera très rarement (1). Dans le cas d'éviction par un précédent propriétaire non payé on a prétendu que l'acquéreur devait le prix lors de la vente, et par conséquent ne pouvait exercer la répétition de l'indu (2). Il semble bien que cette prétention ne peut être soutenue; car lorsque la vente est résolue, l'acquéreur est censé n'avoir jamais été propriétaire (3). Toutefois, il est un cas dans lequel l'acquéreur ne pourra exercer la répétition de l'indû, c'est lorsque les créanciers auront renoncé à des sûretés qu'ils avaient sur d'autres biens du débiteur (4).

L'acquéreur évincé a deux moyens pour se protéger contre l'éviction. Il peut user de l'exception dilatoire de garantie qui lui permet d'appeler le vendeur en justice pour prendre son fait et cause, et en même temps pour lui demander de l'indemniser, si l'éviction est consommée. Il peut aussi attendre que cette situation se soit réalisée pour ensuite intenter l'action en garantie principale.

I. — Garantie incidente

La garantie incidente est un moyen de défense par lequel l'acheteur demande à son vendeur de se substituer à lui. Ce moyen peut être employé non seulement lorsqu'il est défendeur, mais aussi lorsqu'il est demandeur (5). Cette exception n'étant recevable qu'*in limine litis*, a pour effet de retarder l'instance pendant le temps nécessaire à l'appel en cause du garant. Un délai a été fixé par la loi, afin que l'instance principale ne soit pas retardée indéfiniment. Il est déterminé par l'article 175 (c. p. c.), modifié par la loi du 28 décembre 1928. Cet article renvoie aux articles 72 et 73 (c. p. c.), réglant le délai pour les assignations. Le garant doit donc comparaître dans un délai de huit jours augmenté des délais de distance prévus par l'art. 1033 (c. p. c.), modifié par la loi du 13 mars 1922. La fin de non recevoir tirée de l'expiration des délais ne peut être invoquée que par les deux parties ad-

(1) Demolombe, XXXI, N° 299, Huc, X, N° 103.
(2) Aubry et Rau, p. 734. Note 26. Demolombe, XXXI, N° 310.
(3) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 300.
(4) Riom, 28 juin 1855. D., 56-2-156.
(5) Cézar Bru, p. 326; Glasson et Tissier, N°s 665 et suivants.

verses, mais l'acquéreur conserve toujours le droit d'appeler en cause son vendeur.

La demande en garantie incidente est de la compétence du tribunal où est en cause le procès intenté contre l'acheteur (article 181 du code de procédure civile) ; il existe toutefois des exceptions à ce principe : c'est lorsqu'il y a eu collusion frauduleuse entre le tiers et l'acheteur, lorsque le tribunal n'est pas compétent *ratione materiae*, et lorsque le défendeur a renoncé par avance à l'application de l'article 181 du code de procédure civile (1). Si le garant a été appelé, il devient à partir de ce moment, partie au procès; par suite, il peut employer tous moyens qui lui sont personnels et qu'il jugera bon de faire valoir. Quant à la demande de garantie, elle est jugée en même temps que la demande originaire. Mais, si elle n'est pas en état, elle peut être disjointe, l'acheteur conservant toujours son droit à garantie, et pouvant le faire valoir dans un jugement ultérieur.

L'intervention du garant relègue le garanti au second plan (2). Ce dernier peut demeurer partie au procès ou demander sa mise hors de cause, soit complètement, soit partiellement, de manière à assister au procès pour éviter la collusion frauduleuse entre le vendeur et le tiers.

Si le garant n'intervient pas, il doit indemniser le garanti qui succombe; il peut même être condamné par défaut envers le tiers si l'acquéreur demande sa mise hors de cause et l'obtient.

2° — Garantie principale

L'acheteur qui n'a pas exercé son droit à la garantie incidente peut alors user de l'action principale en garantie. On voit déjà un inconvénient; c'est que le garanti doit supporter deux actions. Il peut encore, en vertu de l'art. 1640 du code civil, perdre son droit en garantie lorsque la condamnation est définitive et lorsque le vendeur établit qu'il avait des moyens suffisants pour repousser le droit du tiers. Mais il faut que les motifs invoqués soient nettement exposés et aient une valeur péremptoire (3).

---

(1) Civ., 28 oct. 1929. D. 1931-1-29.
(2) Req., 21 oct. 1929. D. H., 1929-489.
(3) Civ., 14 avril 1885. D. 85-1-401.

Si l'acquéreur est évincé, sa demande peut être admise, soit contre son vendeur, soit contre les vendeurs antérieurs. Contre ces derniers, la loi lui donne deux actions : une action indirecte, résultant de l'article 1166 du code civil, et une action directe (1) résultant du fait que l'acquéreur possède tous les droits qu'avait le vendeur, mais pas plus que lui (2). Cette seconde action présente deux avantages. Elle permet de conserver toute l'indemnité accordée, alors que par l'action oblique, le concours des autres créanciers du vendeur devrait être supporté. Et de plus, elle peut être intentée, même lorsqu'il existe une clause de non garantie entre l'acquéreur et son vendeur. Le vendeur, en effet, lorsqu'il a transmis la propriété, a cédé à l'acheteur tous ses droits sur la chose et par suite son droit de recours contre son vendeur. Dans ce cas, malgré la clause de non-garantie, le garanti peut agir, car il ne fait qu'exercer les droits de son garant.

La demande de l'acheteur aura des conséquences différentes selon que l'éviction sera totale ou partielle.

A. — *Eviction totale*

Au cas d'éviction totale, le vendeur est tenu à une double obligation : il doit rembourser le prix et indemniser l'acquéreur (article 1630 du code civil).

Le vendeur doit restituer intégralement tout ce qu'il a reçu. L'article 1621 du code civil ajoute même qu'il n'en est pas moins tenu de restituer, lorsque la chose se trouve diminuée « par la négligence de l'acheteur ». A cet égard, ce dernier pourra même réclamer son prix lorsqu'il aura détérioré volontairement la chose (3) car, jusqu'à l'éviction, il en a été propriétaire et par suite, il pouvait en faire ce que bon lui semblait. Il existe toutefois une triple exception. On doit déduire du prix le montant du profit que l'acheteur a retiré des dégradations commises (4), — ce que le vendeur aurait déjà restitué à l'acheteur soit pour une charge, soit pour un défaut de contenance (5), — enfin, le montant de

(1) Planiol, X, p. 102; Aubry et Rau, V, p. 89; note 26; Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 361. Civ., 12 nov. 1884. D. 85-1-35.
(2) Paris, 11 avril 1841 D. jur. gén. (Voir vente N° 935.)
(3) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 414.
(4) Auteurs précités.
(5) Aubry et Ray, V, p. 91.

l'indemnité versée à l'acquéreur par le véritable propriétaire pour les améliorations apportées au fonds (1).

Agissant en vertu de la *conditio indebiti*, l'acheteur ne peut réclamer que ce qu'il a lui-même payé. Par suite, au cas où le prix consiste en une rente viagère, il ne pourra réclamer que les arrérages payés par lui (2). Et s'il exerce l'action contre un précédent vendeur, il ne pourra lui réclamer que le prix versé.

La seconde obligation du vendeur est ensuite d'indemniser l'acheteur, peu importe qu'il soit de bonne ou mauvaise foi. Les textes formels des articles 1633 et 1634, combinés avec celui de l'article 1639, commandent cette solution, ainsi que nous aurons à le préciser ultérieurement.

En principe le vendeur n'a pas à rembourser à l'acquéreur les intérêts du prix car ceux-ci se compensent avec les fruits de la chose. Il en serait différemment si celle-ci n'était pas frugifère, sauf dans le cas où l'acquéreur serait de mauvaise foi, car ce dernier n'a droit alors qu'au remboursement du prix (3). Il y aurait lieu également au remboursement desdits intérêts lorsque l'acheteur a été obligé de rendre les fruits. Ainsi au cas d'éviction par un créancier hypothécaire, le garant doit les intérêts du jour de la sommation de payer ou de délaisser (article 2176 du code civil). De même au cas d'éviction par un propriétaire, lesdits intérêts seront dus du jour où l'acquéreur a été de mauvaise foi, c'est-à-dire où il a connu la situation dans laquelle il se trouvait, car il a dû restituer les fruits dès ce jour-là.

Pour être indemnisé il faut encore que l'acquéreur soit remboursé des frais du contrat et du procès : frais de l'acte de vente et frais non seulement de l'instance principale, mais encore de l'instance incidente (4).

Signalons toutefois qu'en raison des dispositions des articles 1599 et 1629 du code civil, l'acquéreur n'a pas droit au remboursement de ces frais, lorsqu'il est de mauvaise foi.

L'indemnisation demande que l'acquéreur perçoive des dom-

(1) Aubry et Rau, V, p. 91.
(2) Req., 3 févr. 1845. D. 45-1-153.
(3) Civ., 14 déc. 1898. D., 99-1-137.
(4) Les juges du fond peuvent, au cas de garantie incidente, et lorsque l'acquéreur est resté en cause, répartir les frais de l'instance, comme ils l'entendent. Req., 6 mars 1918. D., 1918-1-77.

mages-intérêts pour tout préjudice à lui causé (1). Ils ne lui seront accordés qu'au cas où il aura été de bonne foi. Le calcul de ces dommages-intérêts sera effectué souverainement par les juges du fond (2), mais ne se fera pas complètement, selon les règles du droit commun. Les juges du fait tiendront compte de la plus-value acquise par la chose depuis la vente (art. 1633 du code civil), et avant l'éviction (3), peu importe que l'augmentation de valeur ait ou non été prévue (4), ou que le vendeur ait été de bonne ou mauvaise foi. Ils auront également à tenir compte dans les mêmes conditions des moins-values constatées.

Toujours au même titre d'indemnisation, l'acquéreur évincé doit être indemnisé par le vendeur de certaines impenses. Et à cet égard, les articles 1634 et 1635 du code civil en distinguent trois sortes : les impenses nécessaires à la conservation de la chose, — les impenses utiles ou d'amélioration, — et enfin les impenses voluptaires ou de pur agrément. Pour les impenses nécessaires, le vendeur n'en sera pas tenu ou du moins il aura un recours contre le tiers qui a évincé, car celui-ci aussi les doit (5). Pour les impenses voluptaires, seul le vendeur de mauvaise foi lors de la vente, les remboursera. Pour les impenses utiles, le tiers ne sera tenu que de la plus-value, sans que celle-ci puisse excéder la dépense, tandis que le garant est tenu de toute la plus-value. Par suite, lorsque la plus-value sera inférieure à la dépense, le vendeur ne devra rien; dans le cas contraire, du moment que le tiers n'est tenu que de la dépense, le garant devra le surplus.

B. — *Eviction partielle.*

Au cas d'éviction partielle, la loi distingue deux cas : celui où l'acquéreur peut faire résilier le contrat et celui où la vente est maintenue (art. 1636, 1637 et 1638 du code civil).

Les juges du fait apprécient souverainement si l'éviction est « de telle conséquence relativement au tout que l'acquéreur n'eût

(1) Aubry et Rau, V, p. 98; Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 315; Colin et Capitant, II, p. 478.
(2) Req., 12 déc. 1893. D., 94-1-211.
(3) Req., 19 mai 1863. S., 64-1-73; Aubry et Rau, V, p. 92, note 34.
(4) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 319 et 320; Planiol, X, 115. Contra. Pothier, N° 132.
(5) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 323.

point acheté sans la partie dont il a été évincé (art. 1636 du code civil) » (1). C'est ainsi qu'il a été jugé qu'un établissement industriel qui a interdit à son vendeur tout acte de concurrence dans une circonscription, et pour un temps déterminé ne peut obtenir la résolution du contrat, lorsqu'il n'y a eu que des actes de concurrence isolés (2).

Lorsque l'acheteur a obtenu la résolution, il se trouve dans les mêmes conditions qu'au cas d'éviction totale. Et pour le cas où la vente est maintenue, l'art. 1637 du code civil lui accorde une indemnité correspondant à la diminution de valeur appréciée au moment de l'éviction et lui donne droit à la restitution des fruits perdus dans les mêmes conditions qu'au cas d'éviction totale, et au remboursement de tous les frais du procès. Le garant doit en effet supporter tout le préjudice subi par le garanti (3).

Section II. — Garantie du fait personnel.

Cette obligation est perpétuelle et se transmet aux ayants cause universels du vendeur : héritier pur et simple, légataire universel, femme acceptant la communauté (4). Il n'en est pas de même pour la femme renonçant à la communauté ou l'acceptant sous bénéfice d'émoluments, ni pour l'héritier bénéficiaire. Toutefois, nous devons signaler qu'on ne considère généralement pas comme un fait personnel celui d'un précédent propriétaire, car ce fait a pu être ignoré du vendeur (5).

A) *Faits personnels du vendeur donnant lieu à garantie.*

Les tribunaux sont souverains appréciateurs des cas de trouble (6). Toutefois, pour pouvoir agir valablement devant les tribunaux, il faut que le trouble soit actuel. Peu importe que ce soit

(1) Req., 26 mai 1868. D., 69-1-365.

(2) Rennes, 13 déc. 1866, sous le précédent.

(3) Agen, 19 août 1867. S., 307. Cet arrêt a admis que l'acquéreur peut réclamer une part proportionnelle des frais et loyaux coûts du contrat.

(4) *Quem de evictione tenet actio eumdem agentem repellit exceptio.* En ce sens. Civ., 28 juin 1859. D., 59-1-163. Voyez Pothier, N° 168; Planiol, p. 86; Aubry et Rau, V, p. 78; Guillouard, 1-325. Civ., 23 novembre 1931, D. H., 1931-1.

(5) Baudry et Saignat, p. 343; Aubry et Rau, V, p. 382, et note 43, Troplong, I, N° 474.

(6) Requête, 10 févr. 1911, Dalloz, 1916, 1-222.

un trouble de fait, c'est-à-dire sans prétention juridique (acte matériel), ou un trouble de droit (action exercée par le vendeur). Mais, à cet égard, l'acheteur ne pourrait se plaindre si son cocontractant exerçait une action en nullité ou rescision pour inexécution des obligations, car c'est alors le contrat lui-même qui donne lieu à cette action. Peu importe également que l'acte qui occasionne le trouble soit antérieur ou postérieur à la vente.

Il y aura fait personnel du vendeur : s'il a revendu, grevé l'immeuble de droits réels, cédé un certain nombre d'années de loyer, loué la chose vendue. Enfin il en est de même en vertu de la loi du 5 juillet 1844 s'il a vendu un brevet d'invention dont il avait été déchu (1).

Le vendeur doit également s'abstenir de tout fait postérieur qui serait susceptible d'occasionner un trouble à l'acheteur. Par suite, le cédant d'un office ministériel ne pourra détourner des dossiers pour les remettre à des concurrents (2). Il devra de même garantie s'il reste en relations avec ses anciens clients et leur rend des services (3), ou s'il répand des bruits qui discréditent le cessionnaire auprès de sa clientèle (4). Il a été jugé enfin que le cédant ne peut employer de procédés vexatoires pour faire rentrer les recouvrements afférents à sa gestion (5).

De même, un auteur ne peut vendre à un nouvel éditeur le droit de publication d'une édition de son ouvrage, tant que la première n'a pas été encore vendue (6).

B) *Non rétablissement du cédant du fonds de commerce.*

Pour le vendeur d'un fonds de commerce, on a discuté sur le point de savoir s'il avait ou non le droit de se rétablir. Aujourd'hui la question a été définitivement tranchée.

Le fonds de commerce est une synthèse de plusieurs éléments: clientèle, nom commercial, enseigne, droit au bail, matériel et marchandises. Par suite, le cédant sera tenu de ne rien faire qui

(1) Paris, 24 juil. 1868. D., 69-1-367.
(2) Rouen, 15 avr. 1890. D., 91-2-171.
(3) Orléans, 27 juin 1877. D., 79-2-79. Il en serait différemment s'il s'en était réservé le droit.
(4) Orléans (précité).
(5) Req., 11 juin 1890. S., 92-1-449.
(6) Cas., 22 févr. 1847. D., 47-1-83.

puisse, en ce qui concerne la garantie, enlever au cessionnaire la clientèle qui forme l'élément principal du fonds (1).

Il sera par suite responsable s'il établit un nouveau fonds à proximité de celui qu'il vient de céder ou si directement ou indirectement, il cherche à conserver sa clientèle ou s'il essaye de la détacher du fonds cédé. Il devra de même garantie s'il livre des marchandises dans le lieu où il a vendu le fonds (2), s'il établit un commerce similaire, bien qu'il ne soit pas analogue, de telle sorte que la clientèle puisse trouver chez lui tous les produits qu'elle trouvait dans le fonds cédé (3).

Il y aura également fait personnel du cédant, s'il accepte un emploi dans une maison concurrente, et conserve ainsi le contact avec la clientèle (4). Il ne serait toutefois pas garant si l'emploi qui lui a été confié ne peut servir d'attraction à celle-ci (5).

Le mari étant obligé d'intervenir pour autoriser sa femme à faire le commerce, il ne pourra par suite lui donner l'autorisation de faire un commerce similaire. Il en serait autrement si la femme n'avait pas besoin de cette autorisation, par exemple, au cas de séparation de corps.

La raison pour laquelle le vendeur ne peut se rétablir, c'est qu'il évincerait le cédant en lui prenant un élément de ce qui fait la valeur du fonds de commerce (par argument des art. 1626 et suivants du code civil) (6).

Mais le fait même que le cédant s'est rétabli ne donne pas lieu obligatoirement à garantie, s'il s'est établi suffisamment loin du lieu où s'exploite le fonds de telle sorte qu'il ne porte pas préjudice au cessionnaire (7), car dans ce cas, il ne fait qu'user d'un droit auquel il ne peut renoncer, celui de faire le commerce. Ce sera aux juges du fonds à concilier ces deux principes de garantie et de liberté de commerce et à décider, d'après les éléments de la cause, si le cédant a porté ou non préjudice au cessionnaire (8).

---

(1) Cendrier, Le fonds de commerce, page 107, N° 191.
(2) Paris, 13 déc. 1897 (Gaz. Pal., 3 mai 1898).
(3) Lyon, 17 févr. 1882. S., 1882-2-213.
(4) Req., 8 nov. 1904. D., 1906-1-489.
(5) Rouen, 27 nov. 1893. D., 94-2-56.
(6) Cas., 4 févr. 1901. Pand. fran., 1902-1-448.
(7) Req., 11 juin 1890. S., 92-1-449.
(8) Paris, 7 janv. 1890. D., 90-2-290. Civ., 2 mai 1860. D., 60-1-218. Montpellier, 21 juillet 1905. D., 1907-2-209.

Afin de ne pas être soumis à cet arbitraire des juges, les parties fixent par avance, dans le contrat, par une clause expresse, l'obligation du vendeur à cet égard. L'interdiction à lui faite ainsi ne peut être absolue, car elle serait contraire, non seulement à l'ordre public, mais encore au principe de la liberté du travail (art. 7 de la loi du 2 mars 1891). Mais si une telle clause est annulée en tant que clause, il n'en demeure pas moins que le vendeur doit garantie. Par suite, si la garantie conventionnelle que les parties avaient prétendu ainsi fixer n'est plus applicable, ce sera la garantie légale qui jouera (1). Et comme nous l'avons indiqué ci-dessus, le cédant ne pourra pas, malgré la clause du contrat annulée, se rétablir dans un lieu trop rapproché de celui où se trouvait le fonds; il devra se soumettre aux règles exposées plus haut.

Si une clause générale de non rétablissement peut être annulée, une clause délimitant les obligations du vendeur soit dans le temps, soit dans l'espace est parfaitement valable (2) ; la fixation de la distance peut être faite, soit en suivant les rues, soit à vol d'oiseau. Mais, si les parties n'ont rien dit, il est quelquefois difficile d'interpréter ces clauses. D'après une première opinion, il faudrait distinguer selon que les parties ont employé le mot rayon ou le mot distance. Dans le premier cas, il faudrait calculer à vol d'oiseau, tandis que dans le second cas il faudrait suivre les rues (3). D'après une seconde opinion, il faudrait calculer toujours à vol d'oiseau, car tout pacte obscur doit s'interpréter contre le vendeur (art. 1602 du code civil) (4). Ces deux opinions sont trop subtiles et par suite ne peuvent correspondre à l'intention présumée des parties; aussi nous ne pouvons les accepter. Ce sera aux juges du fait d'interpréter ces clauses, d'après les circonstances et leur pouvoir sera souverain.

La fixation du temps ou du lieu peut être trop étendue et par suite la clause peut être interprétée comme absolue et être annulée. Mais tout dépendra ici de la nature et de l'étendue de l'industrie ou du commerce qui a été cédé. A cet égard, un industriel

(1) Paris, 28 mai 1895. D., 95-2-319. Cendrier, p. 108, N° 192.
(2) Req., 31 oct. 1927. Gaz. Pal., 13 déc. 1927. Cas., 1884. D., 84-1-319.
(3) Paris, 20 juillet 1881. D. 82-2-83.
(4) Paris, 17 août 1880. S., 81-2-234.

sera soumis à une obligation plus lourde qu'un commerçant ordinaire et le vendeur d'un commerce de gros à une obligation plus lourde que celui d'un commerce de détail (1).

Si le vendeur n'exerce pas son obligation contractuelle ou légale, il devra garantie (art. 1626 et suivants du code civil). Le cessionnaire obtiendra ainsi soit la restitution du prix avec des dommages-intérêts, soit seulement des dommages intérêts, comme nous le verrons plus loin. S'il ne demande pas la restitution du prix, c'est-à-dire s'il conserve son fonds de commerce, il pourra demander aux juges que le fonds de commerce ouvert par son vendeur soit fermé même *manu militari* (art. 1143 du code civil), car ici, c'est une obligation de ne pas faire dont on peut obtenir l'exécution.

Telles sont les obligations qui incombent au cédant du fonds de commerce et leurs sanctions. Toutefois, si le cédant ne fait qu'user d'un droit qu'il possédait antérieurement, il peut l'exercer et le cessionnaire n'a pas de recours contre lui. C'est ainsi qu'il pourra louer à un concurrent (2) ou prendre une part d'intérêt ou des actions dans une société; mais il ne pourra en aucune façon laisser figurer son nom dans une raison sociale (3), car celui-ci étant une attraction pour la clientèle, il devrait alors garantie .

L'obligation de garantie passe aux héritiers. Mais, comme la clientèle se décide surtout en raison de la personne même du garant, les juges du fait peuvent décider, d'après les circonstances de la cause, que les héritiers n'en sont pas tenus. Ce sera le cas si les héritiers n'ont pas agi en qualité d'héritiers ou s'ils n'ont pas tiré de cette qualité des avantages pour concurrencer l'acheteur (4), ou encore lorsque les héritiers sont des parents éloignés et ne portent pas le même nom. Mais tout ceci serait complètement modifié si les héritiers étaient engagés expressément à ne pas concurrencer le cessionnaire (5).

Cette garantie légale que doit le cédant de son fait personnel peut être modifiée conventionnellement par les parties. C'est ainsi

(1) Cendrier, page 116, N° 200.
(2) Montpellier, 30 juin 1923. D., 1923-2-155. Besançon, 10 avr. 1908, Gaz. Pal., 1908-2-110.
(3) Civ., 2 mai 1860. D., 60-1-218.
(4) Paris, 21 févr. 1900. D., 1900-2-476. Cendrier, p. 118, note 201 bis.
(5) Montpellier, 21 juillet 1905. D., 1907-2-209.

que le cédant peut garantir que la clientèle ne quittera pas le fonds. Cette clause n'existe presque jamais en pratique. Toutefois, si elle existait, elle serait valable. Mais le plus souvent le garant s'engage seulement à rester un certain temps à côté du garanti pour lui faire connaître la clientèle.

La garantie au cas de ventes successives est la même qu'au cas de vente ordinaire. Les vendeurs successifs sont également tenus envers le tenant actuel, car les obligations des divers vendeurs contribuent en quelque sorte à augmenter la valeur de ce fonds. Par suite, le garanti pourra agir non seulement contre son vendeur direct, mais encore contre le garant de son propre vendeur.

Ces clauses extensives de la garantie du fait personnel se retrouvent dans d'autres contrats de vente. C'est ainsi que l'acheteur de bonne foi de marchandises contrefaites peut convenir avec le vendeur que ce dernier lui devra garantie au cas où la mise en vente de ces produits l'exposerait à des poursuites (1), mais il ne peut agir ainsi que s'il est bien de bonne foi, car, au cas contraire, cette condition serait nulle, pour motif d'ordre public (2).

C) *Clauses de non-garantie.*

L'article 1628 décide que le vendeur sera tenu de la garantie « qui résulte d'un fait qui lui est personnel ; toute convention contraire est nulle », la règle, a dit le tribum Faure, prend sa source dans la bonne foi qui doit présider dans tous les contrats. Si le vendeur se soustrayait à la garantie de son fait personnel, il commettrait un dol. Mais on admet unanimement qu'une clause de non-garantie à propos d'un fait spécial est valable (3). La jurisprudence a d'ailleurs admis cette manière de voir. Ainsi elle a décidé que la clause par laquelle une compagnie de mines se dégageait de toute responsabilité pour le danger qu'elle pourrait causer, par suite de son exploitation, aux acquéreurs de terrains situés dans le périmètre de la concession, était valable (4). De

(1) Req., 5 mars 1872. D., 72-1-318. En ce sens Aubry et Rau V, page 96, note 42; Baudry et Saignat, p. 336; Guillouard, N° 385.
(2) Civ., 1er juin 1874. D., 74-1-388.
(3) Baudry et Saignat, p. 341; Aubry et Rau, V., p. 97, note 45; Colin et Capitant, II, p. 476; Planiol, IX, p. 88.
(4) Req., 8 déc. 1880. D., 81-1-351.

même, la Chambre des requêtes a validé une clause permettant au vendeur d'ouvrir un fonds de commerce similaire (1), du fait que la volonté des parties avait été de réserver au vendeur toute liberté.

La jurisprudence a admis que la connaissance du fait de trouble par l'acheteur avant la vente, devait être considérée comme une clause de non-garantie. Certains auteurs prétendent mettre à part les hypothèques sous le prétexte qu'elles sont susceptibles d'être levées. A notre avis, il n'y a pas lieu de distinguer, car l'acquéreur a connu leur existence et a donc voulu s'en charger (2).

D) *Effets de la garantie*

Le fait personnel du vendeur donne lieu à garantie. A cet égard, on doit distinguer entre l'exercice d'un droit et un fait du vendeur.

Celui-ci ne peut pas évincer, c'est-à-dire essayer de reprendre la chose vendue en vertu d'un titre quelconque et cela alors même qu'il agirait en vertu d'une qualité nouvelle. En effet, par le fait même de la vente, il a transmis à l'acheteur non seulement tous les droits actuels, mais encore tous ceux qu'il serait susceptible d'acquérir ultérieurement, car du moment qu'il a transmis la propriété, et par le fait même du contrat (art. 711 et 1138 du code civil), il ne peut plus exercer aucun droit sur la chose. Son action sera repoussée par l'exception de garantie. Elle peut être opposée, non seulement lorsqu'il y a éviction (art. 1599 du code civil), au cas de vente de la chose d'autrui acquise ultérieurement par succession, mais encore dans tous les cas particuliers où il y a trouble résultant d'une action en justice exercée par le vendeur. A cet égard, le vendeur ne pourrait invoquer la prescription acquisitive pour se faire reconnaître la propriété de la chose vendue dont il aurait conservé la possession (3).

---

(1) Req., 21 juin 1873. D., 76-1-70.

(2) Baudry et Saignat, p. 341 et 342; Laurent, XXIV, N° 261; Pothier, N° 187. (Si l'acheteur qui a acheté avec cette connaissance souffre de cette éviction, quelque chose au delà du prix qu'il a payé, il doit se l'imputer puisque c'est une éviction à laquelle il a dû s'attendre : ce n'est pas le vendeur qui l'a induit en erreur.)

(3) Civ., 13 mai 1912. D., 1913-1-143.

Au cas où il y aurait simplement trouble de fait, l'acquéreur sera obligé d'actionner en justice son vendeur (art. 243 du code civil) ; il obtiendra ainsi que les faits contraires au contrat soient détruits (1), et pour le cas de préjudice, il obtiendra des dommages-intérêts, selon le droit commun et même en vertu des articles 1630 et 1636 du code civil le prix entier ou une diminution du prix.

Section III. — Garantie des vices

Suivant l'article 1625 du code civil, le vendeur doit garantie non seulement de « la possession paisible de la chose vendue », mais encore « des défauts cachés de cette chose ou des vices rédhibitoires ». Le code civil s'était contenté dans ce dernier cas d'indiquer des règles générales. Mais sous la poussée des besoins de la pratique, une garantie spéciale au cas de vente d'animaux domestiques est venue s'adjoindre et s'accoler en quelque sorte à la garantie générale de vices rédhibitoires. Les règles dans ce cas ont été établies par une série de lois (loi du 20 mai 1838, loi du 2 août 1884, loi du 31 juillet 1895, loi du 21 juillet 1898, loi du 23 février 1905, et enfin loi des 7 et 9 juillet 1933).

1° Garantie des vices en général.

A) *Conditions pour qu'il y ait garantie.*

Pour qu'il y ait garantie, il faut que la chose soit impropre à l'usage, — que les défauts soient cachés, — que l'acquéreur ne les ait pas connus, et enfin qu'ils soient antérieurs à la vente.

L'article 1641 du code civil nous indique que le vendeur est responsable lorsque les défauts cachés de la chose vendue « la rendent impropre à l'usage auquel on la destine », ou « diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ». L'usage de la chose n'est autre que l'emploi économique de cette chose. C'est ainsi qu'il a été jugé que l'emploi dans une maison nouvellement construite de poutres pourries constituait un vice rédhibi-

(1) Vente de fonds de commerce. Req., 26 mai 1868. D., 69-1-365.

toire (1). Il n'y a lieu à aucune difficulté lorsque, comme ici, la chose est complètement impropre à l'usage, mais il n'en est pas toujours ainsi, notamment au cas de vice momentané (2). Ce sera aux juges à en décider.

Si la perte résultant du vice est réparable, il n'y aura pas lieu à garantie pour défaut caché, à moins que la réparation ne porte préjudice à l'acquéreur (3). Celui-ci ne peut non plus se plaindre si les défauts diminuent seulement l'agrément (4). De même la garantie ne peut être exigée quand l'acheteur se propose d'employer la chose à un usage anormal; à moins que le vendeur en ait été averti (5).

Le vice, pour être rédhibitoire, doit être occulte (art. 1642 du code civil). Il ne suffit pas en effet que les vices n'aient pas été vus par un acheteur inexpérimenté; celui-ci n'avait qu'à se faire assister par une personne compétente (6).

Au cas où le vice n'apparaîtrait pas à première vue, il y aura vice caché (7), sauf dans le cas où il est d'usage de faire des vérifications (8), et lorsque celles-ci n'auront pas été faites conformément à l'usage (9). Ici encore, la Cour de cassation laisse aux juges du fait un libre pouvoir d'appréciation (10).

Par vérification on ne peut toutefois demander à l'acquéreur de faire des recherches qui demandent des connaissances techniques spéciales (11). A cet égard, si l'acheteur ne pouvait se rendre compte immédiatement, mais à la suite, du fonctionnement, de

---

(1) Seine, 6 déc. 1894. Le Droit, 23 janv. 1895.

(2) Dans ce cas, il peut y avoir lieu à garantie (voir Troplong, II, N° 556; Guillouard, I, N° 422; Laurent, XXIV, N° 280).

(3) Paris, 23 avr. 1901, Gaz. Pal., 1901-1.

(4) Caen, 22 nov. 1826. S., 27-2-223 (voir Aubry et Rau, vol. V, p. 109).

(5) Civ., 14 janvier 1857. D., 57-1-65.

(6) Paris, 12 av. 1929. Gaz. Pal., 7 juin 1929 (vente d'immeubles) voir Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 353. Planiol, X, p. 133. Pothier, N° 207. « Il ne tenait qu'à lui d'examiner la chose avant de l'acheter ou de la faire examiner par quelqu'un s'il n'y connaissait pas lui-même. »

(7) Lyon, 10 févr. 1857. D., 58-2-20 (jolis raisins cachant raisins viciés).

(8) Req., 1er mars 1876. D., 77-1-555. Paris, 18 mai 1927. D. H., 1927-488.

(9) 3 juin 1931. D. P., 31-2-176. (Marchandises entrant dans un entrepôt sans vérification).

(10) Req., 8 mars 1892. S., 95-1-341.

(11) Req., 31 juillet 1905. D., 1908-1-148. Req., 26 déc. 1906. D., 1907-1-279. Paris, 19 févr. 1924. D., 1924-1-250.

l'usage, ou à la suite d'une expertise spéciale, il y aura tout de même lieu à garantie (1).

Le vice, quoique caché, s'il a été connu par l'acheteur ne constitue pas un vice rédhibitoire (2). Ceci résulte implicitement de l'article 1641 in fine du code civil (3). La preuve de cette connaissance devra être faite par le vendeur. Toutefois, dans les ventes de denrées alimentaires où le vice est tellement normal, l'acquéreur est présumé avoir pris connaissance du vice (4). Il pourra toutefois établir sa bonne foi par les circonstances de la vente ou par une clause de garantie.

Il faut enfin que le vice soit antérieur à la vente. Pour les vices postérieurs, le vendeur ne peut être tenu pour responsable. Toutefois, au cas de vente de choses de genre, le vendeur sera responsable jusqu'au jour de la livraison. Et au cas de vente sous condition suspensive, et par application des règles générales à ce contrat, il sera garant des vices qui pourront surgir jusqu'au jour de la réalisation de la condition.

Il suffira pour qu'il y ait lieu à garantie que le vice ait existé en germe lors de la vente ou de la livraison; mais les tribunaux ont tout pouvoir pour apprécier si le développement de ce germe n'a pas été aidé par des circonstances postérieures (5). C'est à l'acheteur à prouver que l'existence des vices rédhibitoires était antérieure à la vente, car la marchandise est présumée avoir été livrée de bonne qualité (6). Toutefois, dans les ventes d'animaux domestiques, si le vice apparaît dans un certain délai, il est présumé remonter à une date antérieure. On ne peut en aucune façon étendre à d'autres contrats cette règle spéciale.

C'est aux juges du fait à déterminer ainsi l'étendue de la garantie (7), sauf lorsque les parties ont établi des conventions spéciales que les juges ne peuvent refuser d'appliquer (8).

---

(1) Req., 13 févr. 1911. D., 1916-1-231. Bordeaux, 10 déc. 1928. D. P., 1929, 231.

(2) Req., 26 avr. 1906. D., 1907-1-509. Civ., 29 janv. 1929. Gaz. Pal., 26 mars 1929 (blé humide).

(3) En ce sens Planiol, X, p. 136. Laurent, XXIV, N° 285.

(4) Req., 26 avr. 1906 précitée (vin plâtré).

(5) Req., 8 mars 1892. D., 92-1-204. Bordeaux, 23 mars 1894. D., 95-1-76. (vin malade depuis la vente).

(6) Tribunal de commerce de Marseille, 30 juil. 1860. J. Jur. de Marseille, 1860-1-280.

(7) Civ., 17 nov. 1902. D., 1902-1-566.

(8) Lyon, 19 nov. 1923. D., 1924-2-134. Civ., 20 déc. 1887. D., 89-1-76 (construction automobile).

La simple clause de non-garantie exclut seulement les vices que le vendeur n'a pas connus (1) ; mais dans cette hypothèse, c'est à l'acquéreur à prouver que le vendeur les connaissait (2). Toutefois, si l'acheteur avait accepté de contracter à ses risques et périls, il supporterait tous ces vices, sauf pour le cas de dol (3).

B) *Garantie conventionnelle*

La responsabilité du vendeur peut être limitée, soit à tel ou à tel défaut de la chose, soit par un délai (4), dans lequel l'acquéreur s'engage à actionner son garant.

Enfin, l'indemnité que le vendeur pourra devoir peut être fixée à l'avance par les parties. Cette clause n'est que l'application des règles générales en matière de contrat (5).

Toutes ces clauses de non garantie doivent s'interpréter contre le vendeur, car elles constituent une exception au droit commun (6).

De même que les parties peuvent diminuer l'obligation de garantie, elles peuvent l'aggraver. Ainsi le vendeur peut être rendu responsable des défauts apparents (7). Il sera de même responsable si l'acheteur a contracté ayant en vue telle qualité spéciale (8) ne donnant jamais lieu en principe à garantie. Les parties doivent toutefois bien préciser leurs conditions à cet égard.

Dans presque tous les contrats de vente qui ont pour objet une machine ou un appareil de précision, tel une montre, le vendeur en garantit le bon fonctionnement. Il prend à sa charge le remplacement des pièces brisées ou détériorées, par suite de défaut reconnu dans les matériaux employés (9). Cette dernière obligation est sûrement complétée par celle de remplacer l'objet lorsqu'aucune réparation n'est possible. Cette garantie, de règle au-

---

(1) En ce sens Aubry et Rau, p. 114 et s. Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 357. Guillouard, N° 453. Civ., 4 déc. 1909. D., 1911-1-286.
(2) Trib. de Termonde, 17 nov. 1879. Pas. Bel., 1881-9-31.
(3) Aubry et Rau, p. 115. Texte et note 20. Civ., 14 déc. 1909, précité.
(4) Balles de coton, Le Havre, 14 av. 1860. D., 61-3-79.
(5) Req., 23 juin 1883, S., 52.
(6) Paris, 24 févr. 1882. D., 82-2-78.
(7) Alger, 21 mars 1853. D., 53-1-322.
(8) Automobile ne donnant pas satisfaction. Nancy, 2 juillet 1901. D., 1902-2-205.
(9) Moniteur jud. Lyon, 26 mars 1895. Lyon, 23 nov. 1894.

jourd'hui pour les objets de précision dont nous avons parlé plus haut, est limitée par un délai (1), au delà duquel le vendeur ne la devra plus.

Cette garantie est la plupart du temps considérée par la jurisprudence (2) comme se substituant à la garantie légale des vices cachés, la convention des parties les ayant modifiées. Aussi, le vendeur ne sera tenu à garantie que dans les conditions strictement prévues par celle-ci; mais, en contre-partie, les contractants n'ayant pas indiqué le caractère des vices, ceux-ci n'auront pas besoin de remplir les conditions prévues par les articles 1641 et 1642 du code civil.

Si les parties avaient expressément décidé que la garantie légale des vices subsisterait malgré tout, le vendeur pourrait être tenu à des dommages-intérêts, s'il existait un des vices cachés prévus par l'article 1641 du code civil.

C) *Cas de non-garantie.*

La garantie des vices dans les cas où nous venons de la déterminer, ne s'applique pas aux ventes judiciaires (article 1649 du code civil). La raison de cette exception tient à ce que les formalités de ces ventes empêchent les fraudes qui pourraient se commettre (3). On entend par ventes faites par autorité de justice, toutes les ventes qui ne peuvent se faire que judiciairemnt (4). Telles sont les ventes sur saisies, les ventes de biens de mineurs (5) ou d'interdits, et celles faites à suite d'acceptation d'une succession, sous bénéfice d'inventaire, ou lorsque la succession est vaccante. Mais, l'article 1649 du code civil ne s'applique pas aux ventes volontaires faites en la forme judiciaire. C'est la seule exception, car la jurisprudence admet la garantie dans tous les cas, qu'il y ait vente d'immeubles ou de meubles. Et dans ce dernier cas, nous la rencontrons à propos de vente de matières alimentai-

(1) Trib. de commerce de Marseille, 12 avr. 1927. Gaz. Pal., 17 avr. 1928.
(2) Civ., 20 décembre 1887. D., 89-1-76.
(3) Aubry et Rau, p. 112. Planiol, X, p. 130. Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 368.
(4) Huc, X, N° 157. Colin et Capitant, II, p. 479. Auteurs précités. Contra-Duvergier, I, p. 408. Troplong, II, N° 584.
(5) Tribunal des Bouches-du-Rhône, 25 juil. 1927. D. H., 1927-519.

res (1), d'objets d'art ou de curiosité (2), de machines (3), d'automobiles (4), de navires (5).

D) *Effets des vices.*

L'acheteur, au cas de vices rédhibitoires, a le choix entre deux actions (art. 1644 du code civil) (6) : l'action rédhibitoire qui résoudra le contrat, et l'action estimatoire qui en diminuera seulement le prix. Il n'est pas lié, pour l'exercice de l'une ou de l'autre de ces actions, par celle intentée contre lui par un sous-acquéreur (7). Il peut même modifier sa demande tant qu'il n'y a pas eu un jugement passé en force de chose jugée (8). Mais il ne pourra intenter l'action rédhibitoire que s'il peut assurer la restitution de la chose. A cet égard, au cas de vente d'office ministériel, il n'est pas libre lorsqu'il aura été investi et il ne peut réclamer qu'une diminution de prix.

Exercice des actions

Le code civil, art. 1648, prescrit que ces actions doivent être intentées dans un bref délai (9), qui toutefois varie suivant la nature du vice rédhibitoire, et suivant l'usage des lieux où la vente a été faite. Cette règle s'explique par la rapidité des ventes successives, particulièrement pour les ventes mobilières qui motivent le plus souvent ces sortes d'action, et aussi par la nécessité de prouver que les vices étaient antérieurs à la vente. Par suite, il est indispensable, non seulement que le vice soit découvert, mais encore que l'action soit intentée dans ce délai pour être recevable (10). La jurisprudence reconnaît d'ailleurs au vendeur le droit de se prévaloir du retard à tous moments de l'instance, et même, pour la première fois, en appel (11).

---

(1) Conserves Nantes, 3 août 1878. Jur. prud. Nantes, 1878-1-232. Vins. Req., 26 avr. 1906. D., 1907-1-509.
(2) Paris, 12 juillet 1887. D., 88-2-184.
(3) Req., 30 janv. 1895. S., 99-1-271.
(4) Seine, 16 févr. 1900. Req. Gaz. des trib., 1900, 1er sem. 2-504.
(5) Rennes, 13 août 1878. Jur. Nantes, 1879-1-241.
(6) Aubry et Rau, p. 112. Planiol, X, p. 137. Laurent XXIV, N° 289.
(7) Civ., 22 janv. 1856. S., 56-1-89.
(8) Civ., 20 juin 1917. D., 1917-1-140.
(9) Civ., 28 avr. 1925. D., 1927-1-40.
(10) Douai, 25 juil. 1929. Req. Douai, 1929, p. 248.
(11) Civ., 8 av. 1925. D., 1927-1-40.

Le code civil n'indique pas la durée du délai de ces actions, sauf dans quelques cas spéciaux, notamment pour la vente des animaux domestiques. Pour les autres cas, il renvoie à « l'usage du lieu où la vente a été faite » (1). Les parties peuvent modifier conventionnellement ce délai et même en prévoir un lorsque ni l'usage, ni la loi ne le déterminent. Si rien n'est prévu, ce sera aux tribunaux à voir si la condition de délai a été respectée (2). Et pour cela, ils prendront en considération la nature de la chose vendue (3), et la plus ou moins grande difficulté qu'il y avait de constater le vice (4). Mais en cette matière, les juges tiendront surtout compte de l'élément subjectif propre à l'acquéreur, sa plus ou moins grande diligence (5). Si en principe, le point de départ du délai est fixé au jour de la vente pour les choses certaines et déterminées, et au moment de la prise de possession pour les choses *in genere*, les juges du fait font souvent courir le délai seulement du jour où le vice s'est révélé par l'usage (6).

L'effet du non exercice de l'action dans le délai sera une fin de non recevoir qui empêchera d'intenter soit les actions rédhibitoires ou estimatoires, soit l'action récursoire (7).

D'après l'article 1647 du code civil, il existe aussi une fin de non recevoir, lorsqu'il y a eu perte de la chose, à moins que l'acquéreur ne prouve que celle-ci est une conséquence du vice (8), ou qu'elle est survenue postérieurement à la demande (9), car le principe *res perit domino*, reste toujours vrai.

Mais dans ces deux hypothèses, l'acquéreur ne peut intenter que l'action estimatoire. Il faut assimiler au cas de perte celui où le vice de la marchandise ne peut plus être constaté utilement par suite de l'emploi fait par l'acquéreur (10).

---

(1) Civ., 4 déc. 1837. Rec. D., 167.
(2) Cas., 27 juin 1887. S., 87-1-316.
(3) Conserves alimentaires. Nantes, II av. 1894. Jur. pr. Nantes, 1895-1-79.
(4) Paris, 7 nov. 1890. Pand. franc., 1892-2-45.
(5) Douai, 15 oct. 1928. Gaz. Pal., 27 févr. 1929.
(6) Machines civ., 12 nov. 1884. D., 85-1-357. Cas., 27 juin 1887. D., 88-1-300. Vice du fil pour la confection des bas. Besançon, 30 déc. 1924. Gaz. du Pal., 3 févr. 1925. Matériaux de construction désagrégés par la gelée. Caen, 5 mai 1922. D., 1923-2-102.
(7) Req., 7 févr. 1872. D., 72-1-129.
(8) Civ., 22 mars 1853. D., 53-1-83. Req., 25 mars 1931. Gaz. Pal., 19 mai, animal.
(9) Laurent, XXIV, N° 301. Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 376. Huc, X, N° 153. Cas Bel, 19 août 1863. Pasic, 64-1-134.
(10) Trib. de commerce, Nantes, 28 av. 1860. R. 2-133.

Les actions rédhibitoires et estimatoires ne peuvent de même être intentées lorsque l'acheteur y a renoncé. Mais cette renonciation ne peut être présumée (1). Toutefois, on a admis que l'acquéreur ne pouvait accepter une partie d'un envoi indivisible (2), et refuser l'autre, — et encore, qu'il ne pouvait se prévaloir des vices, lorsqu'il en avait eu connaissance avant la vente (3), — lorsqu'il avait revendu la chose (4), ou l'avait grevée d'hypothèque.

a) *Action rédhibitoire.*

Le vendeur devra, au cas de rédhibition, restituer le prix et les intérêts à compter du jour de la vente (5). En outre, si l'acquéreur a fait sur la chose des impenses nécessaires ou utiles, le vendeur devra les lui rembourser dans les conditions prévues par l'art. 555 du code civil (6). Quant à l'acheteur, il devra restituer la chose dans l'état où il l'aura reçue, et par conséquent, faire disparaître, s'il le peut, tous les droits réels dont il l'aura grevée. Dans le cas où il ne pourrait satisfaire à cette obligation, il devra se contenter de l'action estimatoire (7). Mais si la chose a péri par suite du défaut dont elle était affectée, l'acheteur pourra alors intenter l'action rédhibitoire (8). Enfin, l'acquéreur devra en contre-partie, des intérêts du prix, l'augment de la chose, par exemple le croît de l'animal, et tous les fruits perçus et les loyers produits (9). Mais, le plus souvent, il y aura compensation avec les intérêts du prix.

En plus de la restitution des fruits, l'acheteur, victime d'autres préjudices, peut s'en faire dédommager par le vendeur. Il faut toutefois distinguer si le vendeur est de bonne ou s'il est de mauvaise foi. Dans le premier cas, il ne devra rembourser « que les frais occasionnés par la vente » (art. 1646). Cette expression va-

(1) Lyon, 18 août 1859. D., 59-2-102.
(2) Marseille, 11 sept. 1861. Rec. D., 142.
(3) Laurent, XXIV, N° 285. Aubry et Rau, V, p. 115, note 21 (argument, art. 1641).
(4) Req., 18 mars 1856. D., 56-1-149. Req., 10 juin 1929. D., 1929-1-41.
(5) Civ., 13 mars 1877. D., 77-1-323. Req., 28 mars 1898. D., 1903-2-447.
(6) Civ., 29 mars 1852. D., 52-1-65.
(7) Req., 10 juin 1929. D. H., 1929-41.
(8) Liège, 2 févr. 1856. Pasicr., 1856-2-316.
(9) Civ., 1er juil. 1924. D. H., 1924, 58.

gue qui semble signifier que le vendeur devra payer les frais de l'acte de vente a été interprétée différemment par la jurisprudence L'acheteur devra, d'après les dernières solutions jurisprudentielles, tous les frais qui ont été la conséquence du vice de la chose, que ce soit des frais d'un travail (1) ou des dommages-intérêts dus à suite d'un accident résultant du vice (2).

Le vendeur de mauvaise foi (art. 1645 du code civil), sera responsable de tous les dommages-intérêts. Des solutions ainsi données pour le vendeur de bonne ou de mauvaise foi, il résulte que la seule différence consiste en ce que le vendeur de bonne foi ne sera pas tenu du *lucrum cessans.*

La preuve de la mauvaise foi doit être faite par l'acquéreur. La jurisprudence considère toutefois tous les vendeurs professionnels, qu'ils soient fabricants (3), ou non fabricants (4), comme de mauvaise foi. C'est l'application de l'adage « *unus quisque peritus esse debet artis suae* » (5). Un arrêt a toutefois considéré comme de bonne foi une compagnie de dessèchement qui avait vendu des terrains lorsque la réception avait été faite par l'administration (6).

b) *Action estimatoire.*

Lorsque l'acheteur n'a exercé que l'action estimatoire, l'indemnité qui lui sera allouée sera équivalente à la différence de ce qu'il a donné, et de ce qu'il aurait vraisemblablement payé. L'article 1644 du code civil indique que la portion du prix à rembourser ainsi, sera arbitrée par expert. Toutefois, si les parties étaient d'accord, il n'y aurait pas lieu bien entendu à expertise.

Dans les mêmes conditions que pour l'action rédhibitoire, le

(1) Req., 28 mars 1898. D., 1903-2-447. Req., 26 av. 1870. D., 70-1-265.

(2) Req., 21 oct. 1925. D., 1925-1-9. Cette solution est donnée pour le cas d'un accident occasionné par la rupture d'un ressort qui avait une paille. Il semble à première vue que la jurisprudence soit allée jusqu'à la responsabilité sans faute. On peut cependant tirer des termes de l'arrêt, la raison qui a motivé cette solution. La Cour de Cassation a considéré le vendeur de l'automobile, comme un professionnel et elle l'a par suite considéré comme de mauvaise foi.

(3) Seine, 6 févr. 1913. Gaz. des trib., 1913-2-360.

(4) Req., 10 mai 1909. D., 1912-1-16. Paris, 19 févr. 1924. Gaz. Pal., 15 av. 1925.

(5) Pothier, N° 213.

(6) Bourges, 3 juin 1840. R. D., 71.

vendeur devra rembourser les intérêts et payer les dommages-intérêts.

En plus de l'option entre l'action rédhibitoire et estimatoire, l'acquéreur peut aussi, conformément à l'article 1246 du code civil, faire remplacer la chose, au cas de vente de chose de genre, ou la faire réparer, si elle est réparable (1). Si l'acquéreur a fait effectuer la réparation aux frais du vendeur, et s'il y a contestation sur le prix, des experts doivent être nommés. On admet généralement que les réparations ne peuvent être exigées que si les frais qu'elles occasionnent sont proportionnés à la valeur de la chose (2).

2° Garantie des vices dans les ventes d'animaux domestiques

A) *Conditions de la garantie.*

La garantie des vices prévue par les articles 1641 et suivants du code civil, laissait une trop grande liberté d'appréciation, et les usages étaient souvent trop différents, pour qu'on puisse en faire l'application aux ventes d'animaux domestiques. Aussi des lois spéciales sont venues règlementer cette matière (lois du 30 mai 1838, 2 août 1884, 31 juillet 1895, 21 juin 1898, 23 février 1905 et 7 juillet 1933). A côté des maladies considérées par ces lois comme défauts cachés, la loi du 21 juillet 1884 a prévu des cas de maladies contagieuses qu'elle a considérés comme cas de nullité et qui, par conséquent, ne donnent pas lieu à garantie.

Les lois prévoyant certaines maladies comme cas de vices rédhibitoires, ont annulé tous les usages et les dispositions particulières qui pouvaient exister et l'article 12 de la loi du 2 août 1884, prévoit expressément le cas pour les règlements de boucherie.

Aux termes de l'article 4 de la loi du 2 août 1884, une action en garantie ne peut être admise que si le prix dépasse cent francs, mais une disposition contraire des parties peut admettre la garan-

(1) Paris, 1er déc. 1860. R. D., vices rédhibitoires. 145. Amiens, 5 juin 1875. S., 1876-2-225.

(2) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 370. Aubry et Rau, V, p. 113, note 14 bis. Planiol, X, p. 142. Contra. Laurent, XXIV, N° 291.

tie pour un prix inférieur. De plus, ce n'est que dans les cas strictement prévus par les lois règlementant la matière qu'il pourra y avoir lieu à vice rédhibitoire (article 2 de la loi du 2 août 1884, modifié par la loi du 23 février 1905 et la loi du 7 juillet 1933). Malgré cette restriction, et en dehors des règles spéciales prévues par ces lois, les principes du droit commun en matière de vice s'appliqueront. Par suite, si le vice était apparent, le vendeur ne sera pas responsable (1). Il en sera de même, si l'acheteur a connu le vice (2) ou s'il est né postérieurement au contrat. Dans ce dernier cas, ce sera à l'acheteur à le prouver, mais il bénéficiera ici des présomptions légales, si la maladie a été constatée dans un certain délai après la vente. Comme pour les vices en général, si la vente a été faite par autorité de justice, l'art. 1649 du code civil s'appliquera et le vendeur ne sera pas garant.

Les maladies considérées comme vices rédhibitoires, sont énumérées sous l'article 2 de la loi de 1884, mais nous n'étudierons ici que les maladies pour le cheval, l'âne, le mulet et l'espèce porcine.

Pour la première catégorie, c'est-à-dire pour le cheval, l'âne et le mulet, constituent des vices rédhibitoires : l'immobilité, l'emphysème pulmonaire, le cornage chronique, le tic proprement dit avec ou sans usure des dents, les boiteries anciennes, intermittentes, et la fluxion périodique des yeux. Pour l'espèce porcine, seule la ladrerie sera susceptible d'occasionner un recours en garantie. Toutes les autres maladies de ces espèces d'animaux et toutes celles des autres animaux ne constitueront jamais des vices rédhibitoires. Les parties sont toutefois libres de restreindre ou d'étendre cette garantie légale. Cette preuve de la modification devra être fournie dans les termes du droit commun, c'est-à-dire preuve écrite au-dessus de cinq cents francs (3).

Une stipulation de non-garantie peut être partielle et s'appliquer à certains vices (4). Inutile d'ajouter que si un autre vice se révèle, l'acquéreur peut user de son action en garantie. Si la clause est absolue, le vendeur ne pourrait toutefois être exempté de la

(1) Toulouse, 9 janv. 1892. Gaz. Pal., 1892-1-336.
(2) Albi, 10 févr. 1915. D., 1916-2-134.
(3) Civ., 17 juil. 1922. D., 1926-1-7.
(4) Civ., 20 déc. 1865. D., 66-1-27.

responsabilité résultant de son dol ou de sa faute lourde. La connaissance qu'il aurait eue du vice suffirait pour le rendre responsable (1). Ces stipulations de non garantie doivent être claires et précises et être interprétées restrictivement.

Si l'acheteur acquiert à ses risques et périls, le vendeur sera complètement exonéré (2).

Les clauses extensives de la garantie sont très fréquentes, et permettent de stipuler l'action en garantie pour des cas non prévus par la loi de 1884, même pour des vices moraux ou vices de caractère (3). Mais ces clauses doivent être précises et formelles. Ce sera le cas, lorsque le vendeur déclarera un cheval « franc d'attelage », ou « qu'il se monte et s'attelle » (4). Mais une clause générale telle que « exempt de tout vice rédhibitoire », ou « parfait de confiance et ne laissant rien à désirer », n'augmentent point la garantie (5). Il a toutefois été jugé que la condition de visite par un vétérinaire, constituait une clause extensive de garantie (6).

Les parties peuvent aussi fixer un forfait indiquant le montant de l'indemnité qui sera dûe au cas de résolution.

La jurisprudence a été plus loin et a étendu l'action en garantie dans les cas où il y avait convention implicite et notamment si l'animal avait été vendu pour un usage déterminé (7).

Lorsque la garantie sera ainsi étendue au delà des cas prévus par la loi de 1884, il semble qu'à défaut de convention contraire les parties soient soumises aux règles du droit commun, des articles 1641 et suivants du code civil et non à celles de la loi de 1884. En effet, les parties ont entendu sortir des cadres de cette loi, et on ne peut par conséquent la leur appliquer (8).

---

(1) Trib. c. de Bordeaux, 9 mai 1910. D., 1912-2-97.

(2) Contra. Fonds, p. 213 de Chène-Varin, N° 19 et s. En faveur Planiol, p. 433. Trib. Seine, 9 oct. 1863. D., 64-3-22.

(3) Civ., 30 juil. 1901. D., 1901-1-507.

(4) Seine, 5 sept. 1895. Gaz. Pal., 1896-1-45.

(5) Req., 20 déc. 1887. D., 88-1-84.

(6) Rouen, 4 mars 1866. D. J. sup. Vices rédhibitoires, N° 68. En ce sens Watrin et Bouvier, N° 369. De Chène Varin, N° 96.

(7) Bœuf pour appareiller, req., 1er mars 1899. D., 99-1-247. Cheval pour travaux des champs. Trib. P. Josselin, 26 juil. 1930. Gaz. Pal., 31 oct. 1930.

(8) En ce sens Aubry et Rau, V, p. 129. N° 76. Planiol, X, p. 434. Dijon, 27 oct. 1891. Req., 20 juin 1932. D. H., 1932, 460. Trib. paix Josselin, 26 juil. 1930. D. H., 30, 581. Contra. Guillouard, II, N° 530. Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 430-431 et 432.

B) *Délai*

La loi de 1884 impose à l'acheteur d'agir pour intenter l'action en garantie, dans un délai très court, sous peine de non recevabilité de son action, soit dans un délai de neuf jours, porté à trente jours pour la fluxion périodique des yeux. Ces délais sont de rigueur et ne peuvent être prolongés, même s'il y a eu empêchement (1). Ils sont francs, par conséquent on ne doit compter ni le *dies a quo*, ni le *dies ad quem*. Et si le dernier jour est férié, le délai est prolongé jusqu'au lendemain. La loi du 24 février 1914 annulant l'article 6 de la loi de 1884, a implicitement indiqué que ces délais ne peuvent être augmentés en raison de la distance.

Ces délais ne commencent à courir que du jour de la livraison; cette prescription de la loi doit être observée à la lettre. Par suite, s'il n'y a pas eu livraison au jour fixé, il faut voir s'il y a eu faute commise, et d'où elle vient. Si l'acheteur n'a pas retiré la chose, le délai courra du jour où il aurait dû effectuer ce retrait (2). Si c'est au contraire le vendeur qui a refusé de livrer, le délai ne partira que du jour où il y aura eu livraison effective (3). Si l'acquéreur prend livraison avant le jour fixé, le délai courra du jour de la livraison. Dans le cas où il n'y aura pas de jour fixé pour la livraison, le délai ne pourra courir que du jour de la remise effective de l'animal (4).

Enfin quand la livraison n'a pas lieu matériellement, alors que juridiquement elle peut être considérée comme faite, par exemple lorsque le vendeur aura conservé l'animal à titre de dépôt, le délai ne pourra courir que du jour de la livraison effective (5), car il semble bien que la loi n'ait considéré que la remise effective de la chose pour fixer le départ de ce délai, mais les juges du fait sont souverains appréciateurs (6).

L'article 5 de cette loi s'applique seulement lorsque la vente est définitivement conclue. Par suite, au cas de vente sous condi-

---

(1) Civ., 10 déc. 1855. D., 56-1-59.
(2) Guillouard, II, N° 516. Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 414.
(3) Baudry-Lacantinerie et Saignat, *loc. cit.*
(4) Planiol, X, p. 426.
(5) Alger, 13 janv. 1896. S., 99-2-193.
(6) Civ., 6 mai 1931, D. H., 1931, 362.

tion suspensive, le délai ne courra que du jour de la réalisation de la condition.

C) *Exercice des actions.*

C'est dans les délais ainsi fixés par la loi de 1884, que l'acheteur doit provoquer la nomination d'experts chargés de constater l'existence et la nature du vice. Si la requête, afin d'obtenir cette nomination n'est pas présentée dans ces délais, l'acheteur est forclos et ne peut plus poursuivre (1).

C'est au juge de paix du lieu où se trouve l'animal qu'est présentée la requête. Dans un intérêt de célérité, la loi indique qu'elle peut être présentée verbalement ou par écrit. Le demandeur doit indiquer, outre le nom des parties, le vice présumé de l'animal (2). Le juge de paix rendra immédiatement une ordonnance (art. 7 de la loi du 2 août 1884), qui constatera la date de la requête. Si cette date n'est pas mentionnée, et s'il y a des difficultés ultérieures, le demandeur, c'est-à-dire, dans le fait, l'acquéreur, pourra prouver par les modes du droit commun, qu'il a agi en temps utile (3).

L'article 7 de la loi ajoute : « Le juge de paix nommera un ou trois experts qui devront opérer dans le plus bref délai. » Il n'y a aucun délai précis pour ces deux opérations, mais le juge de paix et les experts doivent agir en vertu de la loi dans le plus « bref délai ».

L'expertise est soumise aux règles prévues par le code de procédure civile, pour les expertises en général. Les experts sont toutefois dispensés de prêter serment au début de la procédure, mais après avoir procédé à l'examen de l'animal, rédigé leur rapport, ils doivent affirmer par serment la sincérité de leurs opérations. Mais le défaut de cette mention n'entraînerait pas la nullité de l'expertise (4). Par application des principes généraux on décide que le juge n'est pas lié par cette expertise, et qu'il peut en ordonner une deuxième (5). Elle est en principe obliga-

(1) Civ., 28 janv. 1896. D., 97-1-473.
(2) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 421. Contra. Watrin et Boutet, N° 242.
(3) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 419. Aubry et Rau, p. 125, note 57.
(4) Trib. de Chateaubriant, 7 déc. 1889. D., 91-3-40.
(5) Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 425.

toire, mais le vendeur peut renoncer à la nullité s'il ne s'en prévaut pas devant les juges du fait (1).

Le vendeur doit, conformément à l'article 8 de la loi de 1884, être convoqué sauf si le juge croit bon de ne pas l'appeler « à raison de l'urgence et de l'éloignement ». Mais cette dispense de convocation est exceptionnelle. La citation doit être faite dans le délai de la requête à fin d'expertise.

La loi ne prévoit pas de sanction, mais la Cour de Cassation admet que le délai est de rigueur et par suite, elle annule la procédure (2). De l'obligation de convoquer le vendeur il résulte que l'expertise est contradictoire. Toutefois, on admet que si le vendeur ne se présente pas ou ne se fait pas représenter, l'expertise sera valable, à moins qu'elle n'ait été faite dans un délai trop court. D'ailleurs, le garant peut renoncer à cette nullité, comme à celle de la citation, s'il ne s'en prévaut pas (3).

L'expertise achevée, le demandeur devra intenter son action, soit rédhibitoire, soit estimatoire, devant le juge de paix. La loi du 12 juillet 1905, modifiée par le décret du 5 novembre 1925, et le décret-loi du 28 mars 1934, donne compétence au juge de paix, pour toutes les affaires concernant les vices rédhibitoires, sans appel jusqu'à quinze cents francs, et à charge d'appel quel que soit le chiffre de la demande. Toutefois, la loi du 12 juillet 1905 n'a statué que pour les matières civiles, et n'a pas touché aux règles de la compétence commerciale (4).

Le juge de paix, ou le tribunal de commerce compétent, d'après l'art. 9 de la loi de 1884, doit être désigné suivant les règles du droit commun. Ce sera par conséquent celui du domicile du défendeur.

La procédure sera jugée de façon sommaire et sera dispensée du préliminaire de conciliation.

Le délai dans lequel le vendeur doit être cité à comparaître devant ce juge est calculé différemment, selon qu'il a été appelé ou non à l'expertise. Dans ce dernier cas, l'acheteur doit lui adresser la citation dans le même délai que pour l'expertise. S'il fait la

(1) Req., 3 nov. 1886. S., 90-1-403. En ce sens Aubry et Rau, p. 124, note 53.
(2) Civ., 10 juil. 1905. D., 1910-1-294.
(3) Nancy, 21 janv. 1890. D., 90-2-133.
(4) Glasson et Tissier, N° 208. Req., 21 juillet 1915. D., 1916-1-207. Vesoul, 20 juil. 1906. D., 1906-5-67. Besançon, 16 janv. 1907. D., 1907-2-144.

demande en expertise dans les derniers jours du délai, il doit faire en même temps la citation à comparaître devant les juges pour l'action en garantie. En effet, si le juge le dispense de convoquer le vendeur, il peut être forclos. Aussi, on fait ordinairement en même temps la citation à comparaître devant le juge de paix, pour expertise, et la citation en justice.

Si au contraire, le vendeur a été appelé en expertise, l'acheteur, d'après l'article 8, de la loi de 1884, jouit d'un délai de trois jours pour adresser la citation au vendeur. Ce délai qui n'est pas franc (1), court du jour de la clôture du procès-verbal d'expertise. Cette manière de procéder n'est presque jamais employée à cause du bref délai accordé à l'acheteur, et aussi à cause de l'inconvénient que nous avons signalé plus haut. Lorsqu'elle est employée, le vendeur est autorisé par la jurisprudence à ne pas attendre la clôture du procès-verbal pour adresser la citation (2).

Avec la loi de 1884, l'acheteur jouit de la même option qu'au cas de vice rédhibitoire en général (action rédhibitoire, et action estimatoire), mais le vendeur a à cet égard une prérogative qu'il n'a pas au cas de vice rédhibitoire en général. Si l'acheteur opte pour l'action estimatoire, le vendeur peut lui imposer la rédhibition moyennant restitution du prix, des intérêts et des frais.

Quant aux autres effets produits par l'action rédhibitoire ou par l'action estimatoire, il faut se rapporter aux articles 1644, 1645, 1646 et 1647 du code civil.

S'il y a eu revente, l'appel en cause du précédent vendeur ne pourra être fait ou l'action récursoire intentée, que si le vendeur est lui-même dans les délais pour exercer l'action en garantie. Cette solution est d'ailleurs celle du droit commun, car la loi de 1884 ne renferme aucune règle à ce sujet.

La Cour de Cassation admet que si le sous-acquéreur a fait l'expertise dans les délais légaux, elle sera valable pour permettre d'intenter l'action récursoire (3). Il est inutile, d'après elle, d'appeler à l'expertise le premier vendeur ; il suffira que la demande en garantie soit faite dans les trois jours prévus par l'article 5 de la loi de 1884.

(1) Civ., 5 nov. 1924. D. H., 1924, 716.
(2) Civ., 5 nov. 1924. D. H., 1924, 716.
(3) Civ., 18 nov. 1891. D., 92-1-9.

3° Garantie de la tuberculose dans la vente des animaux domestiques

Sous l'empire de la loi de 1905, la tuberculose était un cas de nullité du contrat de vente. Mais, la loi du 7 juillet 1933 n'en fait qu'un vice rédhibitoire, sauf pour certains cas déterminés par le décret du 24 janvier 1934.

Ce changement a été effectué à cause des graves inconvénients au point de vue pratique que présentait le système de la loi de 1905. Avec la nouvelle loi, le contrat n'étant plus obligatoirement nul, l'acquéreur peut par avance renoncer à la garantie (1). Les rédacteurs de la loi ont eu en vue un autre avantage que pouvait présenter la modification nouvelle. Ils ont considéré que beaucoup de difficultés et beaucoup de procès pourraient être écartés à la suite de l'expertise prévue par la loi de 1884, et que deux parties bien conseillées ne pousseraient pas le procès jusqu'au bout et s'entendraient (2).

Enfin, indirectement, par un dispositif nouveau, inséré dans la loi, à la suite de demandes faites par des représentants de groupements agricoles, on a fait des modifications heureuses. Le délai qui était sous le régime de la loi de 1905 de 30 jours, n'est plus que de quinze. L'avantage, c'est que le vendeur, qui la plupart du temps en France où existe la petite propriété est un petit propriétaire, ayant besoin de disposer au plus tôt des fonds qu'il a pu toucher, peut le faire plus rapidement.

Pour reconnaître la tuberculose, trois procédés sont prévus par la loi. Si l'animal a été vendu pour la boucherie, la tuberculose sera reconnue par la saisie des viandes. Si la vente a eu un autre objet, la tuberculose sera constatée par un diagnostic clinique ou une réaction à l'épreuve de la tuberculine (épreuve qui peut toutefois donner lieu à fraude, car elle peut être contrariée par une précédente faite quelques jours avant la vente) (3).

---

(1) J. Of., 21 février 1933. Exposé de M. Léon Bérard, au Sénat, p. 965. « Il y a une seconde conséquence plus importante encore et plus digne de remarque et c'est un point sur lequel il est bon qu'il ne puisse subsister après ce débat aucune sorte d'équivoque, le vice rédhibitoire, d'après la loi de 1884 n'implique aucune nullité. Il s'ensuit qu'il est loisible aux parties de déroger par la convention aux règles de la loi. »

(2) Exposé du même.

(3) On y remédie par l'épreuve à double dose.

Lorsque la tuberculose aura été constatée, elle sera réputée « maladie contagieuse », et donnera lieu à nullité dans « la tuberculose avancée des poumons, la tuberculose de la mamelle, la tuberculose de l'utérus ».

La première forme de la tuberculose, « tuberculose avancée des poumons », laisse une grande part d'appréciation au vétérinaire sanitaire qui pourra ainsi modifier la responsabilité du vendeur selon que la tuberculose devra être considérée comme maladie contagieuse ou vice rédhibitoire.

Dans tous les autres cas, il y aura vice rédhibitoire et, par conséquent lieu à garantie.

Règles de garantie au cas de tuberculose, vice rédhibitoire

Le délai fixé pour intenter l'action en cette matière, est de quinze jours à partir de la livraison. Ce délai est franc. Et dans ce court espace de temps, l'acheteur devra intenter son action principale devant le juge de paix du défendeur, car l'expertise n'est pas prescrite, à peine de nullité comme pour les autres vices rédhibitoires. Par conséquent l'expertise n'étant pas obligatoire, le demandeur devra assigner le garant devant le juge de paix compétent pour l'action principale, c'est-à-dire devant le juge du domicile du défendeur. Les travaux préparatoires de la loi du 7 juillet 1933 montrent nettement que le législateur a entendu déroger à l'obligation d'expertise imposée par la loi de 1884. En effet, lors de la discussion de cette loi, un projet (1) proposa de soumettre à la règle commune applicable aux cas de vices rédhibitoires c'est-à-dire à l'expertise obligatoire, l'action en garantie au cas de tuberculose. A la suite d'abandon de ce projet, le rapporteur fit la proposition suivante :

« La loi du 2 août 1884 avait stipulé que l'expertise serait obligatoire et devait être faite suivant une procédure déterminée. Puisque nous supprimons l'obligation de l'expertise, il faut tout au moins que nous indiquions que lorsque l'expertise sera ordonnée, elle aura lieu suivant la procédure indiquée par la loi de 1884. C'est pourquoi la commission propose à la Chambre un article 4 bis ainsi rédigé :

(1) Baudouin Bugnet.

« S'il y a lieu, la procédure d'expertise sera suivie, conformément aux dispositions de la loi du 2 août 1884. »

Ce texte, après de nombreuses péripéties, est devenu l'article 6 de la loi du 7 juillet 1933.

Ce n'est donc que lorsqu'il y aura contestation sur l'existence de la tuberculose, qu'il y aura expertise, et dans les formes de la loi de 1884. On arrive donc à cette conséquence fâcheuse que le juge de paix saisi de la demande sera incompétent pour nommer les experts, s'il n'est pas le juge de paix du lieu où se trouve l'animal, les parties devront alors s'adresser à ce dernier.

La compétence du juge de paix devant trancher sur l'action principale semble avoir été modifiée sur un point. Sous le régime de la loi de 1884, c'était le droit commun qui s'appliquait, par conséquent un tribunal de commerce pouvait être saisi de cette action. Il semble bien que sous le régime de la loi du 7 juillet 1933, le juge de paix sera seul compétent.

Si l'animal a été vendu pour la boucherie, l'acheteur a droit au remboursement de la valeur des viandes saisies, à condition d'établir l'identité de l'animal qui a fait l'objet de la saisie (1), et de produire « à l'appui de sa demande un certificat délivré par le vétérinaire inspecteur, portant le signalement de l'animal, la nature et le poids de la viande saisie ». Et cet effet de la loi se produira que la tuberculose soit une cause de nullité de vente ou simplement un vice rédhibitoire.

Si l'animal a été vendu pour toute autre cause, l'acquéreur pourra intenter, semble-t-il, soit l'action rédhibitoire, soit l'action estimatoire; mais en fait, ce sera toujours l'action rédhibitoire qui sera intentée, car l'acheteur voudra se débarrasser. Les conséquences de ces actions seront celles indiquées pour les autres vices rédhibitoires dans les ventes d'animaux.

Il y a lieu de signaler toutefois que les clauses de non-garantie pour la tuberculose devront toujours être écrites, ce qui n'est pas prescrit par la loi de 1884 pour les autres vices rédhibitoires.

(1) Certificat de vétérinaire, production du cuir.

Chapitre deuxième

DE LA GARANTIE DANS L'ECHANGE

« Tout ce que nous avons dit des obligations que la bonne foi impose au vendeur et à l'acheteur du péril de la chose vendue, de la responsabilité à raison des vices rédhibitoires, aussi bien que des charges réelles et de l'éviction, est commun à l'échange » (1). L'échange n'est, en effet, en réalité, que deux ventes simultanées dont les deux prix se trouvent la plupart du temps entièrement compensés, — et lorsque ce fait ne se produit pas, celui à qui incombe le prix le plus fort doit à son copermutant la différence entre les deux prix sous forme de soulte.

L'article 1707 du code civil montre bien en effet qu'il en est ainsi, car il indique que « toutes les règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent à l'échange ». Les copermutants se doivent donc garantie, non seulement au cas d'éviction, mais encore au cas de vices cachés. C'est ce qu'indique formellement la loi du 2 août 1884 pour les ventes d'animaux domestiques.

D'après l'article 1705 du code civil le copermutant évincé peut, soit répéter la chose, soit demander des dommages-intérêts. Cet article ne fait que reproduire un principe du code civil qui avait déjà été indiqué dans les articles antérieurs. En effet, le droit de répéter la chose lorsqu'un des copermutants ne livre pas la chose promise, n'est que l'application de l'article 1184 du code civil qui permet de faire résoudre le contrat, lorsqu'une des parties n'exécute pas son obligation. Et si l'on veut bien considérer

(1) Pothier (Vente, N°s 625 et 626).

les conséquences qui ont été tirées de cet article, elles découlent toutes de cette idée de restituer. Ainsi, au cas où un copermutant a donné en échange une chose appartenant à autrui, la résolution du contrat ne pourra être demandée, si le propriétaire réel a ratifié l'opération (1), ou si le copermutant est devenu propriétaire de la chose (2), car par ces moyens, il a exécuté son obligation.

Si le contrat est résolu, toutes les aliénations postérieures sont annulées de plein droit (3), et tous les droits réels constitués postérieurement (4), tombent de même de plein droit. Ceci est d'autant plus dangereux que l'action résolutoire ne peut faire l'objet de prescription, les copermutants n'ayant même pas à faire inscrire leur privilège, mais pouvant cependant renoncer à exercer l'un contre l'autre, cette action.

D'autre part, le copermutant qui aura aliéné la chose ne pourra intenter son action que lorsque son acheteur aura été totalement évincé ou lui aura rendu ce qui lui reste, étant lui-même dans l'obligation de rendre ce qu'il a reçu.

Et bien entendu, le copermutant qui aura subi un préjudice pourra en outre réclamer des dommages-intérêts, conformément à l'article 1184 du code civil.

D'ailleurs, l'article 1705 du code civil réserve au copermutant évincé la possibilité de demander seulement des dommages-intérêts s'il le juge opportun. Ceci n'est que l'application du principe des articles 1146 et suivants du code civil.

(1) Bordeaux, 23 févr. 1883. S., 83-2-176.
(2) Req., 16 janvier. 1870. S., 10-1-204.
(3) Civ., 28 août 1860. D., 60-1-355.
(4) Nancy, 9 janv. 1862. D., 62-11-193.

Chapitre troisième

DE LA GARANTIE DANS LA VENTE DES CHOSES INCORPORELLES

La cession ou vente de droits incorporels emporte, comme celle de biens corporels, l'obligation de garantie. Et sous les paragraphes qui vont suivre, nous allons étudier cette obligation dans les cessions de créances, de droits à bail, de droits héréditaires, de droits litigieux et de brevets d'invention.

Section I. — Cession de créance

Paragraphe 1. Garantie de droit

1° *Cas où il y a lieu à garantie.*

Lorsque le cédant transmet une créance, il s'engage non seulement à transférer une créance qui existe déjà, mais encore à garantir les sûretés de cette créance.

A) *Garantie de l'existence de la créance.*

L'obligation de garantir l'existence du droit demande que le cédant soit garant de tout ce qui s'oppose à la translation de la créance (1). C'est ainsi qu'il sera responsable si la créance ne lui appartient pas (art. 1693). Dans ce cas, et dès le moment où le cessionnaire a constaté que le danger d'éviction est certain,

(1) Req., 9 mai 1904. D., 1910-1-332.

il peut agir sans attendre l'éviction (1) ; mais le plus souvent le cessionnaire n'aura pas cette certitude, et s'il agit trop tôt il pourra être débouté au cas où il ne justifie pas de la certitude d'éviction (2). Par suite, sauf le cas de cession d'une créance appartenant à un tiers, lorsqu'il y aura simplement danger d'éviction, ce sera au cessionnaire à démontrer l'existence de la cause d'éviction et il ne pourra le faire en s'appuyant sur de simples affirmations du cédé qui ne peuvent prouver l'inexistence de la créance (3).

Le cédant sera aussi responsable s'il s'est dépouillé, soit d'une partie, soit de la totalité de la créance avant que le cessionnaire ait acquis celle-ci par l'accomplissement des formalités de l'article 1690 du code civil. Il en sera de même s'il a concédé certains droits sur la créance, tel un droit de gage; ou si celle-ci était éteinte, par paiement (4), par compensation (5), par novation ou par prescription.

Les vices dont peut être entâché le titre donnent également lieu à garantie. Ce sera le cas si le titre peut être annulé, soit pour incapacité (6), soit pour défaut de consentement. Par suite, bien que la créance ait existé au moment du transport, si le titre vient à être annulé (7), résolu ou rescindé, le cédant sera aussi garant.

Le cédant est garant de l'existence de la créance; mais seulement au temps du contrat. Si elle est éteinte ultérieurement, le cédant ne sera pas responsable (8). Il en serait différemment si la cause d'extinction ou d'éviction était antérieure au contrat, c'est ce qu'indique Huc (9) pour le cas de faillite dont l'ouverture a été reportée à une époque antérieure à la cession d'effets mobiliers non payés, report qui a eu pour conséquence d'annuler le privilège de vendeur (10). Au cas de prescription commencée avant la passa-

(1) On est dans la même situation qu'au cas de vente. Bruxelles, 18 oct. 1822. R. D. Vente, 1862.
(2) Req., 14 déc. 1829. R. D., 860.
(3) Angers, 21 nov. 1888. R. D., 816.
(4) Civ., 23 déc. 1902. D., 1904-1-280.
(5) Civ., 6 oct. 1807. S., 7-1-540.
(6) Req., 19 fév. 1861. D., 61-1-443.
(7) Req., 26 déc. 1860. D., 61-1-213 (billets faux, changeur responsable).
(8) Lyon, 12 fév. 1840. R. D., 1853.
(9) Huc (Traité théorique et pratique de la cession et de la transmission des créances, II, N° 488).
(10) Cas., 10 fév. 1857. D., 57-1-87. Orléans, 23 juillet 1857. D., 59-1-125.

tion du contrat de cession, la solution serait tout autre, car ici le cessionnaire a pu s'opposer aux effets de la prescription si celle-ci ne s'accomplit pas très peu de temps après le contrat (1).

Si la cause d'extinction ou d'éviction était postérieure, le cédant serait responsable, si elle était due à son fait personnel, car qui est tenu de garantir ne peut évincer. Et cette solution s'applique tant au cédant qu'à ses héritiers (2).

Le cédant n'est plus garant de l'existence de la créance : si l'éviction provient d'un cas fortuit, ou de force majeure ou si elle est due au fait personnel du cessionnaire, ou si la convention est aléatoire.

Nous dirons qu'il y a un cas de force majeure, lorsqu'un gouvernement étranger annule l'obligation consentie par une ville de ce pays, pour défaut de cause (3) ou lorsque le cessionnaire d'un office est destitué (4).

La promesse de vente acceptée par un seul des co-associés, destinée à être réalisée dans un certain délai, et cédée moyennant un prix à son co-associé, si elle n'a point été réalisée par celui-ci dans le délai, ne donne pas lieu à garantie (5) ; car ici il y a fait personnel du cessionnaire.

Le cédant ne sera pas de même responsable si la cession porte sur une masse de créances formant l'actif d'une faillite (6), s'il transmet « ce qui pourrait lui être dû », par certaines personnes (7), ou si la créance est litigieuse (art. 1699 du c. c.) car ces conventions sont toutes aléatoires.

B) *Garantie de l'existence des accessoires.*

La garantie de droit s'étend aux accessoires de la créance, car ceux-ci rendent vraisemblable son recouvrement. Il en sera ainsi lorsque une hypothèque affectée à la créance est annulée à

(1) Voir ce que nous avons dit à propos de la vente.
(2) Req., 2 janv. 1838. R. D., 1873.
(3) Req., 16 juil. 1828. R. D., 1853.
(4) Civ., 13 fév. 1849. D., 49-1-40.
(5) Req., 27 janvier 1841. R. D., 1857.
(6) Lyon, 30 nov. 1849. D., 52-2-212.
(7) Req., 5 déc. 1854. D., 55-1-57.

suite de faillite (1). De même le cédant devra garantie non seulement si les sûretés n'existent pas, mais également si elles sont annulées pour partie ou n'ont pas l'étendue promise. C'est ainsi que le garant sera responsable si l'hypothèque ne porte que sur une partie de l'immeuble (2), si le cessionnaire se voit primé par d'autres créanciers hypothécaires alors que, d'après les déclarations du cédant, l'hypothèque lui profitant devait venir en premier rang (3). Le cédant devra également garantie au cas de cession du prix d'un office résultant d'un traité secret, et à ce titre nul (4), de droit.

Pour les accessoires de la créance, le cédant se trouve dans les mêmes conditions que pour la créance elle-même; il ne répondra par suite que de l'existence des sûretés, mais non de leur efficacité (5) ou de la solvabilité d'une caution, à moins de clauses contraires que les juges du fait apprécieront souverainement (6). Ces derniers décideront aussi si les parties ont entendu contracter ayant en vue les accessoires comme partie intégrante de la créance cédée (7). En effet, ces accessoires, s'ils sont de la nature de la créance ne sont pas de son essence. C'est ainsi qu'il a été décidé qu'une créance transmise à forfait, au sujet de laquelle est intervenu contre un tiers saisi un jugement frappé d'opposition au moment de la cession et à l'insu des parties ne donnera pas lieu à garantie, bien que ce jugement ait fait partie des pièces remises (8).

2° *Effets de la Garantie.*

Le code civil qui indique (art. 1693), les obligations du cédant ne dit rien sur la sanction de leur inobservation. On devra donc appliquer les règles générales qui sont en la matière celles de la vente. Il y aura par suite restitution du prix et dommages-

(1) Civ., 10 fév. 1857. D., 57-1-87.
(2) Bruxelles, 18 oct. 1822. R. D., 1867.
(3) Agen, 28 fév. 1896. D., 97-1-449.
(4) Rennes, 21 juil. 1847. D., 48-2-72.
(5) Cas., 10 fév. 1857. D., 57-1-87. « Le cédant ne répond pas de la suffisance des immeubles hypothéqués ». Orléans, 23 juil. 1857. S., 60-1-750.
(6) Req., 19 nov. 1873. D., 74-1-75 (hypothèque judiciaire).
(7) Jugé que la clause « sans autre garantie que celle de l'existence de la créance », doit être interprétée dans le sens de l'exclusion de la garantie due pour la sûreté. Req., 28 mai 1873. D., 73-1-407.
(8) Req., 9 mars 1837. R. D., 1869.

intérêts au cas d'éviction totale, et aussi au cas d'éviction partielle, si celle-ci est de telle conséquence par rapport au tout que le cessionnaire n'eût pas contracté; mais ce sera aux juges à apprécier. Si l'éviction partielle ne remplit pas ces conditions, il y aura seulement lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le cédant devra rembourser le prix de la cession, devra-t-il, à titre de dommages-intérêts, la différence entre ce prix et le montant de la créance? Certains auteurs (1) admettent que le cessionnaire peut la réclamer, car cette différence constitue un gain dont il pouvait espérer légitimement le bénéfice. On voit déjà la contradiction dans cette théorie; ces auteurs admettent qu'il y a contrat aléatoire, et ils prétendent, malgré cela accorder à titre de dommages-intérêts cette différence. Par suite, nous ne pouvons admettre cette solution. Le prix est légitimement dû car le cédant en le faisant payer pensait que le cessionnaire pourrait le retirer, mais il n'a pas exigé le montant intégral de la créance en raison du risque d'insolvabilité à courir, d'où un aléa. L'article 1630 du code civil, à propos de la vente, décidant que le cessionnaire ne peut réclamer que le prix est d'ailleurs en faveur de notre opinion. Nous ajouterons que la différence entre le prix et le montant de la créance qu'on veut attribuer à titre de dommages-intérêts ne peut être considérée comme telle, car, à moins de clause pénale, c'est aux juges à fixer le montant des dommages qui ne seront par suite déterminés qu'au moment de la reddition du jugement. On ne peut par avance les fixer à moins de clause expresse. Si le droit cédé existait en partie, le cessionnaire ne pourra réclamer que ce qui manquera pour le remplir de ce qu'il aura versé.

Les dommages donneront lieu non seulement au paiement des intérêts de la créance depuis le jour du paiement du prix, car il y a ici, comme au cas de vente, répétition de l'indu, mais ils comprendront encore les frais et loyaux coûts du contrat, les frais de l'instance et les frais exposés par le cessionnaire à un titre quelconque pour la créance et aussi, la réparation de tout le préjudice subi par le cessionnaire. Ils ne seront pas dus si le cession-

(1) Laurent (Traité de Droit civil), tome XXIV, N° 549. Huc, tome II, N° 492.

naire a eu connaissance du danger d'éviction (1), car il est présumé y avoir renoncé (art. 1629 du code civil).

Paragraphe 2. — Garantie de fait.

1° *Clauses ordinaires.*

Dans le transport de créance comme dans la vente, les parties peuvent modifier la garantie de droit, soit en restreignant ses effets, soit en les étendant.

Les clauses de non garantie peuvent se restreindre aux accessoires, ou s'étendre à la créance même (2).

En argumentant de l'article 1629 du code civil, on doit dire que la clause de non garantie ordinaire n'exclut pas la restitution du prix, car le cédant ne peut valablement conserver celui-ci s'il n'a pas donné la chose promise, mais il sera déchargé des dommages-intérêts. Si la créance n'existait pas, il devrait rembourser le prix, non à titre de garantie, mais par suite de la non existence du contrat pour manque d'objet (3).

La clause par laquelle le cédant déclare ne garantir que son fait personnel, doit être considérée comme équivalent à une clause de non garantie ordinaire. Ceci s'explique très facilement lorsqu'on veut bien considérer que le cédant reste toujours garant du préjudice qui serait la conséquence de ses faits personnels (4). Ainsi, il a été jugé que le notaire devrait garantie au cas de cession des honoraires à lui dus pour un acte qui a été annulé à la suite d'une faute personnelle à ce notaire (5). Il a été jugé de même qu'un cédant qui avait été partie dans le titre constitutif de la créance et qui avait ainsi concouru à la nullité de ce titre était responsable (6).

Les parties, par suite de l'analogie entre la cession et la vente (art. 1629 du code civil), peuvent aussi convenir que le cession-

(1) Req., 7 juil. 1851. D., 51-2-297. Riom, 13 mars 1855. D., 55-5-239.
(2) L'intention des parties à ce sujet peut se présumer. Req., 28 mai 1873. S., 74-1-368.
(3) Baudry et Saignat (De la vente), p. 747. Laurent, XXIV, N° 339.
(4) Req., 15 janv. 1840. R. D., 1884.
(5) Bourges, 8 déc. 1863. D., 64-1-337.
(6) Paris, 27 août 1816. R. D., 1885.

naire acquiert, à ses risques et périls, ou à forfait (1). Dans ce cas, et sauf s'il y a dol du cédant, celui-ci ne devra même pas le remboursement du prix de cession (2). Une cession aléatoire, telle que le transport d'une créance litigieuse, doit à cet égard, être considérée comme faite aux risques et périls du cessionnaire (3).

Le cédant ne devra pas non plus le remboursement du prix au cas de clause de non garantie, s'il résulte des circonstances qu'il n'a pas voulu garantir sa restitution (4) ou si le cessionnaire a connu les causes d'éviction (5).

2° Clauses de garantie de la solvabilité du débiteur.

Le cédant n'est pas tenu de garantir la solvabilité du débiteur (art. 1694 du code civil), mais il peut promettre celle-ci conventionnellement. A cet égard, l'article 1695 du code civil pose le principe suivant : « Lorsqu'il (cédant), a promis la garantie de la solvabilité du débiteur, cette promesse ne s'entend que de la solvabilité actuelle et ne s'étend pas au temps à venir si le cédant ne l'a pas expressément stipulé ».

Il est parfois difficile de savoir si les parties ont entendu stipuler la solvabilité future ou la solvabilité actuelle, et même si elles ont contracté ayant en vue celle-ci. Le principe qui doit guider dans l'interprétation de ces clauses est le suivant : Du moment que les clauses extensives sont dérogatoires au droit commun, elles doivent être interprétées restrictivement. Elles doivent aussi, pour être valables, être claires et précises. Nous ne pouvons par suite accepter les décisions de la jurisprudence qui ont admis que la connaissance de l'insolvabilité du débiteur par le cédant, constituait une clause tacite de garantie (6). Elle se heurte au principe de l'article 1694 du code civil qui décide que la garantie de la solvabilité n'existe que lorsque le cédant s'y est engagé. Tout ce qu'on peut concéder, c'est que si par des ma-

(1) Req., 17 nov. 1876. S., 76-1-33.
(2) Req., 17 nov. 1875. R. S., 825. Angers, 4 déc. 1893. D., 94-2-228 (dol du cédant).
(3) Civ., 5 juil. 1837. R. D., 1879, Civ., 16 juil. 1828. R. D. 1877.
(4) Civ., 24 nov. 1869. D., 70-1-19.
(5) Req., 25 févr. 1835. R. D., 1879.
(6) Angers, 4 déc. 1893. D., 94-2-228.

nœuvres frauduleuses, il a caché la véritable situation du débiteur, le cédant sera responsable et devra réparer le préjudice.

Les clauses pure et simple de garantie telle que « avec toutes les garanties de droit », n'augmentent en aucune façon l'obligation de garantie. Et ceci, par application des principes que nous avons indiqué plus haut. De plus, l'art. 1694 du code civil demande que le débiteur se soit engagé (1). Or ici, il n'a rien dit. En effet, la clause, « avec toutes les garanties de droit », par le fait même qu'elle indique qu'il y aura seulement garantie de droit, ne permet pas de décider qu'il y aura garantie de fait (2).

Les clauses de garantie de fait ou « avec garantie de tous troubles et empêchements quelconques », qui ne permettent pas d'indiquer nettement la garantie dont le cédant entend se charger, ne peuvent être interprétées comme étant des clauses extensives de la garantie. On objecte qu'avec cette interprétation, ces clauses n'ont pas de sens, et il est douteux que les parties les aient introduites dans le contrat, si elles ont entendu ne rien dire. La majorité des auteurs (3), qui soutiennent cette théorie admettent que cette clause ne produit aucun effet, au cas de vente ordinaire; on ne voit pas la différence que l'on pourrait faire dans les deux cas (4).

La clause « avec promesse de fournir et faire valoir », a été à juste titre, considérée par Loiseau, comme une clause emportant la garantie de la solvabilité actuelle et de la solvabilité future du débiteur. La raison donnée par Loiseau et à sa suite par Pothier, c'est que le mot fournir ne peut vouloir dire que fournir la somme à payer, et faire valoir, faire que la créance vaille, c'est-à-dire, soit payée (5).

Le cédant doit de même la garantie de la solvabilité future, s'il a promis « de payer après un simple commandement adressé au débiteur et resté sans résultat », ou « de payer lui-même, à défaut du débiteur ».

---

(1) Chambéry, 20 mai 1878. S., 78-2-209.
(2) Dijon, 2 août 1894. D., 95-2-412.
(3) Huc, II, N°s 522 et 523. Laurent, XXIV, N° 556. Aubry et Rau (Traité de Droit civil), V, p. 231, texte et note 70 bis.
(4) En ce sens Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 831.
(5) Loiseau (De la garantie des rentes), chap. IV, N°s 10 et 11. Pothier, N° 563.

3° *Effets de la clause de la garantie de la solvabilité du débiteur.*

Au cas d'insolvabilité du débiteur, l'article 1694 du code civil indique expressément que le cédant n'est tenu que jusqu'à concurrence « du prix qu'il a retiré de la créance » (1), mais il semble bien qu'il en serait différemment s'il s'était engagé à payer à défaut du débiteur ou après commandement, car cette clause équivaut en quelque sorte à un engagement personnel (2). Au cas d'insolvabilité partielle, le cédant s'étant ainsi engagé devra tout ce qui manquera pour fournir au cessionnaire le montant de la créance (3).

Que décider au cas où la créance n'a été cédée que pour partie? Le principe de l'article 1252 du code civil d'après lequel la subrogation « ne peut nuire au créancier lorsqu'il n'a été payé qu'en partie » et en vertu duquel « en ce cas, il peut exercer ses droits, pour ce qui lui reste dû, par préférence à celui dont il n'a reçu qu'un paiement partiel » ne s'applique pas ici. Si le cédant qui conserve le surplus de la créance demande à passer le premier, le cessionnaire, au moment de l'ordre, opposera son exception de garantie, et les juges devront obligatoirement lui allouer tout ce qui lui sera dû (4). Ces règles peuvent toutefois être modifiées conventionnellement par les parties.

Au cas de cessions successives, le dernier cessionnaire peut agir contre son cédant direct ou contre un cédant antérieur, mais il ne pourra toujours réclamer que le prix qui a été stipulé entre lui et son propre cédant. L'article 1694 du code civil oblige en effet à repousser l'opinion des auteurs (5), prétendant que le cessionnaire pourra se faire attribuer le prix le plus fort de ces cessions successives. Mais, si le cessionnaire agit contre un cédant qui a reçu un prix inférieur à celui que ce cessionnaire a donné, celui-ci ne pourra lui réclamer que le prix qu'il aura reçu.

---

(1) Paris, 30 juin 1853. D., 54-5-410.
(2) Req., 31 janv. 1870. D., 71-1-21.
(3) En ce sens Planiol et Ripert (Traité de Droit civil), VII, p. 162. Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 754. Contra. Huc, II, N° 742.
(4) Nancy, 9 mars 1858. D., 58-2-108.
(5) Huc, II, N° 550 à 553.

4° *Garantie de solvabilité future du débiteur.*

Au cas où le cédant aurait garanti la solvabilité actuelle du débiteur, il ne peut y avoir de difficultés; il suffit que le débiteur soit solvable lors de la cession. Mais que faut-il décider pour la solvabilité future? En principe, le cédant ne devra garantie que pour l'insolvabilité, lors de l'exigibilité ou celle qui se produira peu de temps après. Mais, si le cessionnaire a attendu trop longtemps pour recouvrer sa créance, il ne pourra recourir contre le cédant, car celui-ci n'est pas caution (1). On a (2) essayé d'assimiler le cédant à la caution, et on en a tiré cette conséquence, que le cédant serait responsable en cas d'insolvabilité du débiteur, même si le cessionnaire avait accordé une prolongation de délai et cela, en vertu de l'art. 2039 du code civil (3). Ceci n'est pas possible, car, en principe, le garant n'a promis que d'indemniser, tandis que la caution s'est engagée personnellement. D'autre part, la caution a la possibilité de poursuivre directement le débiteur, du jour de l'échéance, bien qu'elle n'ait pas payé (art. 2032 du code civil). Toute autre est la situation du cédant. Nous ne pouvons par suite admettre la prétention de la jurisprudence qui a décidé que la clause de payer à défaut du débiteur (4) équivalait à un véritable cautionnement, et que par suite, le cédant était tenu aussi longtemps que subsistait la dette principale. Dans ce cas, d'après nous, le cédant ne sera pas responsable, si le cessionnaire a prolongé le terme de l'exigibilité (5). Il y a ici, en effet, un fait personnel du cessionnaire dont celui-ci doit supporter les conséquences. Pour la même raison, le cédant ne sera pas tenu à garantie, si le cessionnaire a donné mainlevée ou omis de renouveler des hypothèques assurant le remboursement de sa créance, ou s'il a déchargé des cautions ou des débiteurs solidaires. Il ne sera pas de même responsable, si le cessionnaire a omis d'interve-

---

(1) Req., 31 janv. 1870. D., 71-1-21.

(2) Troplong (Commentaire du titre de la vente), II, N° 948. Montpellier, 26 avr. 1872. D., 93-2-33. Orléans, 6 nov. 1891. D., 93-2-33.

(3) Montpellier, 26 avr. 1871. S., 72-2-252.

(4) *Ibid.*

(5) Ou ne se soit pas fait payer à l'échéance. Lyon, 6 févr. 1871. D., 72-1-174. A moins toutefois que le cessionnaire ne prouve que l'insolvabilité existait lors de l'échéance. Paris, 22 mai 1901. D., 1902-2-685.

nir dans un partage pour la conservation de ses droits (1), ou si, après la délivrance d'un bordereau de collocation, il a omis de poursuivre l'adjudicataire du fonds hypothéqué (2).

Pour pouvoir recourir valablement contre le cédant, le cessionnaire devra toujours prouver l'insolvabilité du débiteur. Pour cela, il devra discuter non seulement les biens de celui-ci, mais encore ceux des cautions, s'il en existe. Il devra même faire vendre les biens de ceux qui se seraient engagés à assurer le paiement de la créance; tout cela encore, parce que le cédant n'est qu'un débiteur subsidiaire (3). Mais, le cessionnaire étant créancier conditionnel, il aura droit de prendre des mesures conservatoires. C'est ainsi qu'il pourra faire des saisies-arrêts qui naturellement ne seront validées que lorsque la discussion des biens des débiteurs sera faite.

Le cessionnaire pourra se faire payer sans avoir à discuter les biens du débiteur, si le cédant s'est engagé à payer après un simple commandement fait au débiteur et demeuré infructueux (4). Il en sera de même s'il existe une clause par laquelle le cédant s'engage « à payer lui-même à défaut du débiteur ». Mais le cessionnaire devra alors faire la preuve que le débiteur n'a pas payé, et il ne le pourra que par un commandement ou une sommation.

Le cédant de créances commerciales est soumis à la même garantie que le cédant de créances civiles, lorsque la cession a été faite dans la forme ordinaire des art. 1689 et suivants du code civil.

Au contraire, il en serait différemment si la créance était à ordre, et se transmettait par endossement. En effet, si le tiré ne paie pas, les divers endosseurs successifs sont garants à titre de cautions solidaires (art. 118, 140et 169 du code de commerce), et doivent payer au porteur la totalité du prix. Mais celui qui aura payé aura un recours contre celui dont il tenait le titre et contre tous les endosseurs qui existaient avant son endossement. Chaque endosseur est donc caution du tiré, car il ne paie qu'à défaut de

(1) Bruxelles, 18 oct. 1822. R. D., 1899.
(2) Limoges, 24 août 1852. D., 54-2-118.
(3) Turin, 7 mars 1810. S., 10-2-335.
(4) Req., 31 janv. 1870. D., 71-1-22.

celui-ci. Mais il ne pourra, étant caution solidaire, opposer le bénéfice de discussion. De plus, comme cautions du débiteur, les endosseurs pourront invoquer toutes les exceptions que peut avoir celui-ci, sauf le défaut de cause, car la dette ici n'a pas à être causée. Toutefois, comme il semble de l'essence de l'endossement de lier directement le tiré au porteur actuel et l'endossement n'étant pas, semble-t-il, une cession ordinaire, mais plutôt un engagement unilatéral du tiré au profit de divers endosseurs (1), ceux-ci ne peuvent invoquer les exceptions personnelles qu'ils ont contre celui au profit de qui ils ont fait l'endossement.

Les solutions relatives à la lettre de change ont été étendues successivement au billet à ordre (art. 187 du code de commerce), au chèque (art. 4 de la loi du 14 juin 1845), au warrant (art. 9 de la loi du 28 mai 1858), au warrant agricole (art. 10 de la loi du 30 avril 1906), au warrant hôtelier (art. 5 de la loi du 8 août 1913).

Si la loi édicte à propos de tous ces contrats des effets juridiques spéciaux, c'est afin de faciliter la circulation de la traite, et ainsi de faciliter le crédit. En effet, celui qui accepte la traite fait confiance à celui qui la tire, car il sait que la loi lui permet de recourir contre les endosseurs successifs si le tiré ne payait pas.

C'est ainsi qu'est facilitée la circulation de la traite, car la garantie augmente avec le nombre des signataires.

Cette garantie que les endosseurs se doivent ainsi, et qui provient, comme nous venons de le voir, du fait que le législateur a voulu faciliter le crédit, est de l'essence et non de la nature du contrat. C'est ce qu'a décidé la jurisprudence (2). Par suite, toutes les stipulations accessoires seront permises, pourvu qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Une clause de non garantie sera donc valable, mais l'endosseur demeurera garant de l'existence de son titre et de son fait personnel (3), comme un cédant ordinaire. Cette clause étant dérogatoire au droit commun doit être interprétée restrictivement, de telle sorte que si le nouveau porteur ne pouvait s'adresser à son

(1) M. Brethe (Théorie juridique des titres à ordre), Revue trimestrielle de droit civil de 1926. N^{os} 40 et suiv. Capitant (De la cause dans les obligations), N° 192.

(2) Douai, 4 août 1847. S., 1848-2-725.

(3) Chambre civ., 31 mai 1864. D., 1864-1-296.

endosseur, il pourrait s'adresser à tous les porteurs antérieurs. De plus, seul l'endosseur qui a inséré la clause, pourra s'en prévaloir. L'exclusion de la garantie pourra aussi résulter des rapports entre l'endosseur et le bénéficiaire de l'endossement. Il en sera ainsi si l'endosseur n'est qu'un commissionnaire. Mais vis-à-vis des tiers, l'endosseur demeurera toujours tenu à cause de l'inopposabilité des exceptions.

La jurisprudence a admis qu'une obligation quelconque civile peut donner lieu à la rédaction d'un titre à ordre et se transmettre par les modes de l'endossement, par exemple la grosse d'un acte notarié (1), une police d'assurance (loi du 13 juillet 1930, art. 10 et 61) ; mais alors on peut se demander si ce sera la garantie des effets transmis par endossement qui sera due ou la garantie ordinaire. Il semble bien que si ces obligations ont une forme commerciale, elles ne peuvent être assimilées à des lettres de change du fait qu'il n'existe pas de textes législatifs obligeant l'endosseur à la garantie. Celui-ci ne peut être tenu à la garantie due au cas d'endossement. Ce sera donc les art. 1693 et suivants qui seront applicables. Il en serait différemment s'il existait une clause expresse de garantie dans l'endossement.

Section II. — Cession de Bail.

Les rapports du preneur primitif et du cessionnaire sont ceux d'un cédant et d'un cessionnaire ordinaires. La garantie due sera donc celle des cessions de créances dont nous venons de parler ci-dessus. Le cédant transmettant en effet son droit n'est garant, comme au cas de cession de créance ordinaire, que de l'existence et de la validité de celui-ci. Mais il ne peut être rendu responsable si son droit a pu être diminué par des clauses conventionnelles insérées dans le bail, puisque ce n'est que son droit qu'il transmet (2). Par suite, toutes les clauses du bail seront opposables au cessionnaire (3), alors même que le cédant ne les aurait pas signalées (4). Le cessionnaire n'avait en effet qu'à en prendre connaissance en lisant le bail.

(1) Oblig. hypothéc., Req., 15 mars 1892. S., 94-1-495. Civ., 7 mai 1879. D., 79-1-307.
(2) Toulouse, 20 juil. 1887. S., 99-2-195. Poitiers, 1er déc. 1931. D., 32-2-37.
(3) Amiens, 9 mars 1886. Rec., Amiens, 1887-1-21.
(4) Contra. Huc, I, N° 211.

Section III. — Cession d'hérédité

Paragraphe 1. Garantie de droit

Par cession d'hérédité, il faut non seulement entendre la cession d'une hérédité proprement dite, mais encore la vente de toutes les universalités juridiques ayant pour objet une part dans une communauté ou une part dans une société.

Il faut pour une cession d'hérédité, une vente d'universalité juridique. S'il n'y avait simplement que transmission d'un objet déterminé, il faudrait appliquer les règles de garantie soit de la vente, soit de la cession de créances (1).

Celui qui cède une hérédité garantit seulement qu'il y a une succession ouverte et qu'il est héritier (art. 1696 du code civil)(2), car il ne connaît que cela. Il ne peut assurer le montant de la valeur de la succession, car elle n'est pas encore liquidée, ni assurer qu'un bien lui appartiendra, car tout dépend du partage. Si le partage avait eu lieu, on n'aurait plus alors une cession d'hérédité, mais une cession de créances ou une vente ordinaire. Par suite, le cédant ne devra garantie que s'il y a un héritier plus proche que lui ou si son droit lui est enlevé par un legs universel.

Si l'article 1696 du code civil n'impose pas d'autre obligation au cédant, il est certain qu'il est tenu de ses faits personnels et cela par application des principes généraux de la garantie. Il en sera ainsi, s'il a déjà cédé cette hérédité ou s'il a cessé d'être héritier par renonciation ou par indignité. Dans ces cas de renonciation et d'indignité, il doit la garantie non seulement comme n'étant plus héritier, mais encore comme ayant cessé de l'être par son fait personnel (3). Il sera responsable de ses faits personnels dans tous les cas même lorsque la garantie aura été fixée conventionnellement par les parties, par application du principe général exposé dans l'art. 1628 du code civil.

---

(1) Vente d'un immeuble frappé de surenchère, sans indiquer que cet immeuble provient d'une succession, n'est pas une vente d'hérédité. Req., 13 déc. 1832. R. D., 1871 (Droit de reprise. Nîmes, 12 juin 1868. R. D., 1916, IV.)

(2) Rennes, 23 déc. 1840 et Bordeaux, 9 déc. 1836. R. D., 1873.

(3) Pau, 24 mars 1884. D., 85-2-201. Jugé qu'il n'était pas responsable des vices inhérents au titre héréditaire.

Paragraphe II. Garantie de fait

A cet égard, le cédant pourrait préciser au moment du contrat la quotité des droits héréditaires dont il serait garant.

Pour qu'il n'y ait pas garantie, il suffirait que son droit et la quotité de celui-ci subsistent ; le cessionnaire ne pourrait en effet attaquer le cédant si seulement l'émolument avait été diminué, c'est-à-dire si le montant de ce qui devait lui être attribué se trouvait diminué.

La garantie serait accrue lorsque le cédant aurait spécifié en détail certains objets; il serait alors responsable si un seul de ceux-ci venaient à manquer, car il y a alors vente d'objets particuliers.

Le cédant serait de même garant s'il avait indiqué une valeur pour l'hérédité et il serait alors obligé pour tout ce qui manquerait.

Si l'obligation de garantie peut être ainsi augmentée, certaines clauses peuvent la diminuer. Une clause formelle de non garantie telle que « sans garantie », le dispensent même de garantir l'existence de son droit d'héritier, sous réserve néanmoins du remboursement du prix.

Les clauses « à ses risques et périls », et « sans garantie ou restitution de deniers », transforment la cession de droits successifs en un contrat aléatoire. Par suite, la garantie est complètement supprimée et le cédant ne sera responsable que des faits personnels. La garantie cesserait aussi d'être due pour la même raison si le cédant avait déclaré céder ses prétentions à l'hérédité. Pour savoir s'il y a cession de prétentions héréditaires, il faut se reporter à l'intention des parties. Toutefois, les juges ne seront pas liés par les termes de l'acte (1). Si l'intention des parties n'apparaît pas, on devra présumer une cession de droits successifs (2).

Paragraphe III. Effets de la garantie.

S'il n'y a pas eu de clause de garantie et que la succession n'ait pas été ouverte ou du moins pas au profit du cédant, celui-ci

(1) Civ., 18 avr. 1855. S., 55-1-257. Req., 23 mars 1891. D., 97-1-42.
(2) Aubry et Rau, V, N° 236, N° 1. Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 781. Contra. Laurent, XXIV, N° 566.

devra la restitution du prix et même, s'il a été de mauvaise foi, des dommages-intérêts (art. 1599 du code civil), mais il devra toujours rembourser les frais et généralement toutes sommes déboursées.

Dans tous les autres cas, les effets de la garantie seront déterminés par l'art. 1630 du code civil, relatif à la vente. Le cédant devra donc, dans les conditions déterminées par cet article, au cas d'éviction totale, rembourser le prix et payer des dommages-intérêts et au cas d'éviction partielle, le cessionnaire ne pourra réclamer qu'une indemnité égale à la valeur au jour de l'éviction de la chose ou de la partie de la chose dont il a été privé (1), à moins que l'éviction ne permette de demander la résolution du contrat. Mais bien entendu, le cédant ne devra indemniser qu'au cas où il y aura éviction, et non pas seulement, lorsqu'il y aura voies de fait (2).

S'il existe des clauses de non garantie générales, le cédant n'étant pas responsable du défaut de sa qualité d'héritier, il devra néanmoins le prix, bien qu'il ne soit pas tenu à des dommages-intérêts par application de l'art. 1629 du code civil.

Au contraire, si le contrat a eu un caractère aléatoire, le cédant ne sera même pas tenu à la restitution du prix, à moins qu'il n'y ait eu un fait personnel de sa part (art. 1628 et 1629 du code civil).

Section IV. — Retrait

Qu'il y ait retrait litigieux ou retrait successoral, le retrait ne peut être une cause de garantie contre le cédant. Le tiers en effet ne fait qu'exercer un droit que le cessionnaire devait prévoir. Le cédant ne sera responsable que si le cessionnaire a acquis, ignorant le caractère litigieux de la créance. Mais, ce cas ne peut jamais se présenter pour une cession d'hérédité (3).

---

(1) Pau, 10 mai 1851. D., 51-2-149.

(2) En sens contraire, Bourges, 28 nov. 1871. D., 71-2-138. Le cédant, d'après cet arrêt doit rembourser les frais du procès qu'a eu à soutenir le cessionnaire contre un prétendu héritier.

(3) M. Wahl soutient Cas. 27 janv. 1892, S., 1893-1-17, que le retrait constitue une opération « sui generis », analogue, sinon semblable à la vente et qu'il faut lui appliquer les règles de la vente, et par suite, comme dans la vente, il serait dû garantie.

Son argumentation ne paraît pas convaincante. En effet, il y a bien, comme

Section V

De la garantie dans la cession des brevets d'invention

Le droit du breveté est un droit incorporel mobilier. Les règles de la garantie de la cession de droits incorporels doivent donc être appliquées en cette matière.

1° Garantie d'éviction

Comme un cédant ordinaire, le breveté qui transmettra son droit ne sera pas garant de la qualité du droit transmis ni de la valeur du procédé, ou encore du succès de l'invention (1) et c'est là l'élément aléatoire qu'on veut voir dans la cession du brevet d'invention. Par suite, si de ce fait, le cessionnaire subit un préjudice, il n'aura qu'à s'en prendre à lui-même, mais toute convention contraire est permise.

Garantie de l'existence du brevet.

Le cédant devra garantir l'existence et aussi l'existence à son profit, du brevet. En effet, comme au cas de cession de créance, si le brevet n'existait pas ou si la déchéance ou la nullité avaient été déclarées antérieurement au contrat, le cédant devrait garantie. Il en serait de même si le cédant n'était pas propriétaire du brevet ou si un tiers se prévalait d'une cession antérieure. Dans ce dernier cas, il y a dol du cédant et c'est pour cette cause, semble-t-il, que le cédant doit garantie. Par suite, il ne peut s'exonérer de son fait personnel par une clause de la cession.

---

il le prétend, un objet, des parties, mais il n'y a pas consentement. Mais, M. Wahl cherche à montrer qu'il y a d'autres cas de vente sans consentement, et il cite l'expropriation pour cause d'utilité publique.

On ne peut opérer en cette matière par analogie car le code civil indique ici expressément, et en cela, il suit la tradition, que le retrait s'opère de façon rétroactive. M. Wahl le reconnaît en ce qui concerne le cédant et les ayants cause du retrayé, mais non entre le retrayé et le retrayant. Cette élimination n'est pas justifiée et M. Wahl n'indique pas la différence qu'il peut y avoir entre le retrayé et ses ayants cause.

Par suite de cette rétroactivité, le retrayant se trouve mis à la place du retrayé. Par suite, ce n'est pas à ce dernier que le retrayant doit s'adresser pour exercer la garantie, mais au cédant.

(1) Seine, 20 avril 1876. Annales de la propriété industrielle, 76, page 336.

Le cédant sera responsable aussi bien de l'éviction totale que de l'éviction partielle.

Si une action en justice est intentée contre le cessionnaire, il devra appeler en cause son garant, car il pourrait être déchu de son action en garantie, s'il existait des moyens suffisants pour rejeter l'action en revendication (art. 1640 du code civil). Toutefois, cette garantie incidente ne pourra jouer au cas de contrefaçon et ce sera alors au cessionnaire lui-même à poursuivre le contre-facteur.

Les conséquences de l'éviction seront différentes, selon qu'elle sera totale ou partielle. Au cas d'éviction totale, conformément au droit commun, le contrat sera résolu et le cessionnaire aura le droit de réclamer à son cédant la réparation de tout le préjudice subi, selon l'article 1630 du code civil, et dans les conditions indiquées pour la vente. Le cessionnaire aura même droit, dans ce cas, de bénéficier de la plus-value du brevet, que cette plus-value soit due à son fait personnel ou à tout autre cause. Mais en contrepartie il semble bien que les juges du fond devront tenir compte des bénéfices que l'exploitation du brevet a pu procurer au cessionnaire, tant que sa validité n'a pas été contestée (1). La jurisprudence l'a même admis au cas où il y aurait dol du cédant; par exemple, lorsque la déchéance du brevet d'invention encourue antérieurement à la cession résulte de l'introduction en France, d'objets fabriqués en pays étrangers (2).

Au cas d'éviction partielle, si le cessionnaire n'est évincé que d'une partie de la chose, mais qu'elle soit de telle conséquence relativement au tout, que le cessionnaire n'eût point acheté, il peut faire résilier la cession (art. 1636 du code civil). Cette résiliation produira naturellement les mêmes conséquences qu'au cas d'éviction totale. Dans le cas où il n'y a pas résolution, la partie dont l'acquéreur s'est trouvé ainsi évincé, lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction.

2° Garantie au cas de nullité ou de déchéance

Il est naturel que le cédant doive la garantie de la nullité ou de la déchéance du brevet, malgré que la loi du 5 juillet 1844

(1) Civ. 29 juillet 1891. D., 92-1-150. Orléans, 13 juil. 1892. D., 93-2-329.
(2) Req., 25 mai 1869. D., 69-1-367.

n'indique rien à cet égard. Le cédant doit en effet être responsable d'avoir cédé un brevet dont le cessionnaire subit la déchéance ou la nullité.

Certains auteurs ont vu dans les cas de déchéance et de nullité, des vices cachés (1). Ce ne sont pas à proprement parler des vices rédhibitoires. En effet, on entend par vice un défaut de qualité qui rend la chose, objet du contrat, impropre à l'usage auquel on la destinait. De plus, il faut que ce vice ne soit pas apparent. Il nous semble qu'aucune de ces conditions ne se retrouve dans le cas de nullité ou de déchéance. Dans ce dernier cas, en effet, c'est la contre-partie, fournie par le cédant qui est atteinte, soit en totalité, soit en partie, tandis qu'au cas de vice, ce n'est que l'usage de l'objet donné qui est en cause, malgré qu'il arrive quelquefois que le vice provoque la perte de l'objet. D'autre part, on ne peut pas dire que ces cas de nullité ou de déchéance soient complètement cachés et qu'on ne puisse les connaître.

Ce qui nous amène aussi à croire que la garantie des vices n'est pas applicable, c'est que les auteurs qui admettent cette théorie sont loin de s'entendre sur la détermination des cas où il y a vice. Les uns admettent la garantie dans certains cas, tandis que d'autres (2) estiment qu'il n'y a pas lieu à garantie du moment que la brevabilité est une chose fort incertaine laissée à l'appréciation des tribunaux (3) et aussi parce que personne ne peut valablement certifier qu'une invention est réellement nouvelle. Il s'ensuivrait qu'on devrait considérer la cession du brevet comme un contrat aléatoire. Par suite, le cessionnaire devrait supporter toutes ces éventualités et acquérir à ses risques et périls, à moins qu'il n'y ait manœuvres frauduleuses du cédant. On ne peut accepter cette théorie car s'il y a un élément aléatoire dans le brevet, il vient non du brevet lui-même, mais du rendement de l'invention en pratique (4).

---

(1) Allart, II, N° 229. Pouillet, N° 246. Manié (Nouveau traité des brevets d'invention, N° 1440).

(2) Allart (Traité des brevets d'invention), II, 234.

(3) Pouillet (Traité théorique et pratique des brevets d'invention et de la contrefaçon, N° 246). Cite une affaire Viol et Duflot relative à la décoloration des plumes d'oiseaux. Le tribunal prononçait la nullité alors que la Cour de Paris validait le brevet.

(4) Toulouse, 2 juil. 1884. (Annales prop. ind., 86, page 177. Req., 19 févr. 1883. S., 1883-1-355.)

Du moment qu'il n'y a pas vice rédhibitoire, faut-il considérer la nullité ou la déchéance du brevet comme un cas d'éviction? S'il y a dans l'espèce, comme au cas d'éviction, une action en justice qui enlève tout droit ou une partie de son droit au cessionnaire, il n'y a pas véritable éviction. En effet, celle-ci résulte d'un défaut de droit, tandis qu'au cas de déchéance ou de nullité, il y a seulement perte de l'objet.

Faut-il y voir un cas de garantie pour un fait personnel du cédant? On peut quelquefois relever une faute de celui-ci, ainsi au cas où il y aurait un brevet contraire aux lois ou à l'ordre public, mais il y aura des cas où on ne pourra le faire. C'est ainsi qu'il pourra arriver que le cédant du brevet n'a pu se rendre compte du défaut de nouveauté. Malgré cela, il semble bien qu'il devra supporter les conséquences de la nullité ou de la déchéance, car on ne voit pas pourquoi le cessionnaire les supporterait plutôt que le cédant. Ce dernier, en effet, en sa qualité d'inventeur, doit, plutôt qu'un autre, prendre toutes les précautions pour éviter la nullité ou la déchéance de son invention.

Nous venons de rechercher si la garantie que doit le cédant du brevet s'explique par l'une des garanties prévues par le code. Aucune ne paraît pleinement satisfaisante. Mais alors y a-t-il vraiment garantie dans ce cas-là? Nous verrons dans notre dernière partie, si les principes généraux que nous dégagerons ne conduisent pas à admettre ici la garantie.

A) *Cas de nullité*

Il y aura nullité du brevet lorsqu'il ne sera pas nouveau (1). Le défaut de nouveauté s'entend pour une invention qui aura été publiée en quelque pays et sous quelque forme que ce soit. Toutefois, il ne suffirait pas d'invoquer une antériorité scientifique industriellement inapplicable, on doit être en présence d'une antériorité qui présente tous les aspects de l'invention (art. 30 et 31 de la loi du 5 juillet 1844).

Il faut, d'autre part, pour que l'invention ne soit pas nulle, qu'elle soit industrielle. L'invention de « plan et combinaison de

(1) Req., 15 juin 1858. D., 58-1-453. Paris, 3 déc. 1860. R. D., prop. ind., N° 159.

crédit ou de finance », ou de produits pharmaceutiques n'est pas brevetable (art. 30 de la loi du 5 juillet 1844 qui renvoie à l'article 3). Cette restriction ne s'étend pas toutefois aux produits hygiéniques (1), ni aux produits alimentaires (2).

Le brevet portant « sur des principes, méthodes, systèmes, découvertes et conceptions théoriques ou purement scientifiques » est nul (art. 30-3° de la loi du 5 juillet 1844) (3).

Il est encore nul s'il est contraire « l'ordre ou à la sûreté publiques, aux bonnes mœurs et aux lois du royaume » (art. 30-4° de la loi du 5 juillet 1844).

Le brevet, si la publication a été mal faite, sera nul. Il en est ainsi si le « titre sous lequel le brevet a été demandé indique frauduleusement un autre objet », ou « si la description jointe au brevet n'est pas suffisante », pour l'exécution de l'invention, ou si elle n'indique pas « les véritables moyens de l'inventeur » (art. 30-5° et 6° de la loi du 5 juillet 1844 (4).

Le breveté a droit, durant une année, au perfectionnement qu'il pourrait découvrir pour son invention. Pour cela, il peut durant ce délai demander un certificat d'addition qui produira les mêmes conséquences que le brevet principal. Par suite, seront nuls tous les brevets qui auraient été délivrés et qui ne seraient que le perfectionnement d'une invention dont le brevet a été déposé dans l'année (art 30-7° et 18 de la loi du 5 juillet 1844). Le certificat d'addition qui aurait été demandé par le breveté principal serait également nul si le perfectionnement proposé dans ce certificat ne se rattachait pas à l'invention indiquée par le brevet principal.

B) *Causes de déchéance.*

Les causes de déchéance sont : l'introduction en France par le breveté ou ses mandataires, d'objets semblables à ceux garantis par le brevet et fabriqués en pays étrangers (5), — le défaut

(1) Eau des Carmes. Cas., 8 mai 1868. D., 68-1-507. Pastilles de Vichy. Paris, 25 mai 1866. D., 88-2-253.
(2) Conseil d'Etat, 1er avril 1864. S., 64-2-309.
(3) Grenoble, 24 déc. 1842 et arrêt de rejet. Req., 21 août 1844. D., 44-1-358 (brevet de statilégie).
(4) Req., 22 avril 1861. D., 61-1-422.
(5) Req., 25 mai 1869. D., 69-1-367.

d'exploitation du brevet « dans le délai de deux ans à dater du jour de la signature du brevet », — et enfin le défaut de paiement des annuités. Dans ce dernier cas, le breveté jouit d'un délai supplémentaire de trois mois, mais il devra alors une taxe qui augmentera chaque mois (art. 32 de la loi du 5 juillet 1844, modifiée par la loi du 7 avril 1902).

C) *Effets.*

D'après la jurisprudence, ces causes de nullité ou de déchéance seront des cas de résolution, sauf lorsque le cessionnaire aura traité en connaissance de cause, ou si l'intention des parties résulte des termes ou des circonstances. Ceci ne devrait pas se produire, s'il y avait vraiment nullité pour manque d'objet, car alors, dans tous les cas, on devrait annuler le contrat.

La conséquence de la garantie due par le cédant sera de permettre au cessionnaire d'appeler en cause celui-ci au cas d'instance en nullité ou en déchéance (1). Il profitera ainsi de cette intervention du cédant dans l'instance pour se faire aider ou indemniser si l'action aboutit.

La conséquence de la nullité ou de la déchéance sera de résoudre le contrat lorsque le brevet est annulé ou la déchéance prononcée, ou encore si la cause d'annulation ou de déchéance est certaine (2). Le cédant devra en outre réparer tout préjudice subi (art. 1630 du code civil). Mais si la nullité ne s'étend qu'à une partie du brevet, il y aura lieu de tenir compte de l'importance de la partie annulée (art. 1636 du code civil). Et si elle est de telle conséquence relativement au tout que le cessionnaire n'eut point traité, il y aura résolution avec tous les effets signalés précédemment. Dans le cas contraire, il y aura seulement lieu à indemnisation du cessionnaire pour la perte subie (3).

Les effets que nous admettons avec la jurisprudence au cas de déchéance ou de nullité sont préférables à ceux qui sont la conséquence des vices (art. 1601, 1644 et 1647 du code civil combinés), dont les résultats sont trop souvent injustes, car le cessionnaire, au cas de perte partielle résultant des vices, peut

(1) Solution implicite. Req., 14 août 1876.
(2) Paris, 24 févr. 1861. Annales prop. ind., 61-77. Bordeaux, 17 mai 1881, *Ibidem*, 81-310.
(3) Douai, 13 août 1886, cité par Pouillet, N° 269.

réclamer soit la rédhibition, soit des dommages-intérêts (action estimatoire), évalués sur estimation, tandis qu'avec l'art. 1184 du code civil les juges décident s'il y a lieu ou non à résolution. Aussi, les auteurs qui admettent que la nullité ou la déchéance sont des vices, ne poussent pas jusqu'au bout leur théorie, et ils appliquent les articles 1636 et suivants du code civil (1).

Section VI

Vices dans la vente de choses incorporelles

On trouve aussi la garantie des vices dans les ventes de choses incorporelles. C'est ainsi que les ventes d'offices ministériels ont donné lieu à de fréquentes applications de l'article 1641 du code civil. C'est d'ailleurs la seule garantie à laquelle pourront donner lieu ces cessions, car il ne peut y avoir éviction du fait que le titulaire est investi par le gouvernement. La jurisprudence a admis cette garantie lorsque le cédant a eu, au cours de son exercice des pratiques peu délicates (2), ou lorsque l'état déplorable de ses affaires a occasionné la fuite de la clientèle (3). Mais, dans ces deux hypothèses, le cessionnaire ne pourra obtenir qu'une diminution du prix.

Nous mettrons à part les cas où l'exagération de l'état des produits a entraîné une action judiciaire qui a abouti à une diminution du prix. Il n'y a pas alors à proprement parler vice rédhibitoire (4). La jurisprudence a appliqué en cette matière, les mêmes règles d'ordre public que pour les contre-lettres. Par suite, l'article 1641 du code civil ne régira pas la matière (5) et le cédant ne pourra par avance renoncer à son droit (6). Les règles que nous venons d'indiquer ne s'appliquent, bien entendu, qu'au cas où le cessionnaire a été investi de l'office. Au cas contraire, il signalera les faits à la chancellerie.

La garantie des vices s'applique-t-elle aussi aux ventes de

(1) Pouillet, N°s 269 et 270. Allart, II, N° 243.
(2) Orléans, 27 juin 1877. S., 79-2-47.
(3) Caen, 18 janv. 1898. D., 98-1-409, et note.
(4) Civ., 22 mai 1889. D., 89-1-471. Voir Baudry-Lacantinerie et Saignat, p. 363.
(5) Civ., 22 mai 1889, précité.
(6) Civ., 18 janv. 1898. D., 98-1-409.

choses de genre et en particulier aux ventes de valeurs mobilières?

L'article 1641 du code civil vise une chose bien déterminée, c'est-à-dire un corps certain. Pour les choses « in genere », il n'y a pas lieu à application de la garantie des vices, lorsque la chose promise aura été livrée. Par suite, si la chose livrée est reconnue vicieuse, c'est-à-dire non conforme à la qualité moyenne de son espèce (art. 1246 du code civil), la résolution du contrat ne s'imposera pas, mais l'obligation de remplacer cette chose par une autre. En effet, la partie qui a vendu une chose défectueuse, n'a pas exécuté son obligation de livrer, et doit l'exécuter. Et si le vendeur a rempli cette obligation, celle de garantie des vices ne lui incombe que très rarement, car ayant livré une chose de moyenne qualité, ainsi qu'il y était tenu, si cette chose ne répond pas au but visé par l'acheteur, le vendeur ne peut en être responsable, car « dans l'impossible nul n'est tenu ». Il appartenait, en effet, à l'acquéreur de prendre tous renseignements utiles avant d'effectuer son acquisition. Mais il en serait tout autrement si par une clause conventionnelle le vendeur s'était engagé à garantir l'aptitude de la chose vendue, à tel emploi déterminé.

Il n'en sera pas de même lorsque l'acquéreur aura contracté ayant en vue un objet déterminé, l'article 1246 du code civil n'étant pas en effet applicable dans ce cas. Et si l'objet n'a pas les qualités voulues, il ne pourra être remplacé par un autre, sans résolution du contrat. Il en sera ainsi au cas d'acquisition d'un titre à cause de sa vignette. Et ce même principe sera applicable au cas de vices rédhibitoires dans les ventes d'animaux domestiques, et au cas d'attribution, dans les partages, d'un titre nul ou non entièrement libéré, les co-partageants se devant, en effet, respectivement garantie.

Nous dirons donc que la garantie prévue par le code civil ne doit s'appliquer qu'aux ventes de choses déterminées, et que pour les choses de genre à moins de conventions contraires, le vendeur est libéré par la livraison d'une chose de moyenne qualité, l'acquéreur devant être considéré, comme ayant pleine connaissance des qualités et défauts de cette chose.

La jurisprudence n'est pas en ce sens, et applique purement et simplement les principes de garantie aux ventes de valeurs mo-

bilières, cas particulier de vente des choses de genre. Il semble bien cependant qu'il ne peut y avoir lieu à responsabilité de la part du vendeur, dans le cas de vente de titres appartenant à une émission appelée tout entière au remboursement, de titres de société en faillite déclarée, — ou de sociétés faisant croire à une libération complète du capital (1). Nous estimons même qu'il doit en être ainsi au cas de vente de titres d'une société nulle pour défaut de publicité. Mais la jurisprudence n'admet ce principe de non-garantie que pour le cas d'annulation de la société à la suite de mauvaises opérations (2), la garantie étant due, d'après elle, au cas d'annulation pour défaut de publicité (3).

Lorsqu'au contraire, le titre qui a été livré, est affecté d'un vice qui lui est propre, il y a lieu, nous semble-t-il, non à garantie, c'est-à-dire à résolution du contrat, ce qui se produira pour les ventes de titres non entièrement libérés, alors que les autres titres de cette espèce le sont, ou de titres appelés au remboursement, alors que tous les autres ne le sont pas, mais à remplacement de ce titre par un autre qui ne sera pas atteint de ce vice (art. 1246 du code civil) (4).

(1) Paris, 4 décembre 1913. Gaz. Pal., 24 déc. 1913.
(2) Lyon, 8 mars 1884. S., 84-2-167.
(3) Cas., 9 nov. 1892. S., 93-1-361.
(4) En ce sens Wahl (De la garantie des vices dans la vente des valeurs mobilières). Revue trimestrielle de Droit civil, 1914, p. 3.

CHAPITRE QUATRIÈME

DE LA GARANTIE DANS LE PRET DE CONSOMMATION

Le prêt de consommation, autre que le prêt d'argent, est ordinairement un contrat gratuit, mais il peut être stipulé une contrepartie. Les économistes tendent à considérer le prêt de consommation à titre onéreux, comme un louage. En effet, disent-ils, celui qui prête un objet le loue en quelque sorte pour un certain temps, moyennant un prix. Nous ne pouvons toutefois ranger celui-ci parmi les contrats transmettant la jouissance, car le code civil considère l'emprunteur dans ce cas, comme propriétaire de la chose qu'il reçoit à titre de prêt. Par suite, les conséquences sont toutes différentes quant à l'obligation de faire jouir et à la conséquence des risques, et ce sera à peu de choses près la garantie dans la vente qu'il y aura lieu d'appliquer.

La garantie en cas d'éviction ne peut se poser avec le prêt de consommation, car celui-ci ayant pour objet des choses mobilières, l'emprunteur ne pourra être évincé (art. 2279 du code civil), sauf les cas particuliers de perte ou de vol.

1° GARANTIE DES VICES.

Mais la garantie des vices peut très bien jouer à propos du prêt de consommation; c'est ce qu'a prévu l'article 1898 du code civil qui renvoie à ce sujet à l'article 1891 du code civil, concernant le prêt à usage. Le prêteur sera donc responsable des vices qui seraient susceptibles d'occasionner un dommage à l'emprun-

teur ou des dommages qui seraient la conséquence de l'emploi de l'objet prêté.

Le vice doit être antérieur à la livraison, car l'emprunteur étant propriétaire de l'objet à partir de cette date, il l'a à ses risques et périls. Il doit aussi être inconnu, car ce ne serait pas un vice et le prêteur ne serait pas par suite responsable si l'emprunteur l'avait connu, ce qui se présenterait au cas de déclaration par le prêteur. Il en serait de même si le vice était apparent, l'emprunteur pouvant en effet prévoir les conséquences de son acceptation, ne peut par suite prétendre à réparation. Ici surgit une difficulté. L'article 1898 du code civil renvoie à l'article 1891 afin de déterminer la responsabilité du prêteur au cas de vice. Or ce dernier article indique que le prêteur n'est pas tenu des vices cachés qu'il ne connaissait pas.

Des auteurs (1) ont prétendu que les termes de l'article 1891 du code civil exonéraient le prêteur qui ignorait les vices de toute responsabilité, même si le prêt avait été fait à titre onéreux.

Cette opinion ne nous paraît pas exacte. Il semble qu'il faut se ranger à l'opinion de ceux (2) qui indiquent que dans le prêt à intérêt, le prêteur sera responsable, même s'il n'a pas connu le vice. Ceci peut s'expliquer facilement. En effet, les rédacteurs du code civil n'ont vu dans le contrat de prêt à usage qu'un contrat essentiellement gratuit (art. 1876 du code civil). Par suite, le prêteur ne recevant rien en contre-partie, ou du moins, s'il reçoit quelque chose, ce n'est que la restitution de ce qu'il a donné, il est naturel qu'il ne soit pas responsable comme une personne qui reçoit une contre-partie à sa prestation. De plus, les rédacteurs du code civil ont pensé aussi que la plupart du temps le prêt de consommation proprement dit était à titre gratuit. Ils ont renvoyé par suite aux dispositions de l'article 1891 du code civil qui régit le prêt à usage pour déterminer la responsabilité du prêteur. Ils n'ont ensuite vu comme prêt de consommation à titre onéreux que le prêt d'argent, prêt à intérêt pour lequel la garantie des

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl (De la société du prêt et du dépôt), p. 397, N° 746. Guillouard (Traité du prêt), N° 101.

(2) Pont. (petits contrats), I, p. 76, N° 171. Aubry et Rau (Droit civil), VI, p. 600, texte et note 3. Laurent (*id.*), XXVI, N° 501. Huc (*id.*), XI, N° 180. Planiol et Ripert (*id.*), XI, p. 425.

vices ne peut se poser, et ils n'ont pas vu qu'en dehors de ces prêts, il pouvait y avoir des prêts de consommation à titre onéreux.

Pour ces derniers contrats et par suite de la contre-partie qui augmente les obligations du prêteur, et par application des principes généraux de la garantie des vices, on est obligé de conclure que le prêteur sera garant, même s'il a ignoré les vices (1).

II. Effets.

Les conséquences des vices permettront en vertu de l'application des principes généraux que nous avons déjà exposés, de demander, soit la résolution du contrat de prêt, avec des dommages-intérêts pour réparer le dommage, soit seulement des dommages-intérêts pour le préjudice qui a pu être subi.

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, qui soutiennent à propos du prêt de consommation que le prêteur n'est pas responsable s'il n'a pas connu le vice, disent le contraire à propos du prêt à usage, et ils indiquent, ce qui est notre opinion, « que l'article 1891 du c. c. ne s'explique que par la gratuité du service rendu ». Baudry-Lacantinerie et Wahl (De la société du prêt et du dépôt), p. 364, N° 674.

Chapitre cinquième

DE LA GARANTIE DANS LE LOUAGE

La seconde catégorie de contrats à titre onéreux qui donnent lieu à garantie, comprend ceux transmettant la jouissance.

La partie qui s'engage à fournir la jouissance d'une chose, contracte une obligation de faire. D'après l'article 1719 du code civil, elle s'oblige non seulement à délivrer la chose, mais à l'entretenir et à en faire jouir paisiblement. De plus, il est absolument nécessaire que cette obligation ait la même durée que le contrat, car le locataire ne bénéficie de la jouissance que jour par jour. Nous dirons par suite que ce contrat est une convention à exécution successive. Il en résultera plusieurs conséquences importantes, en particulier à propos des vices qui n'auront pas besoin par suite d'exister au moment du louage.

Comme les risques doivent être supportés par la partie propriétaire de la chose, celle qui a obtenu la jouissance, perdant celle-ci n'est plus tenue au paiement du prix.

Telles sont les principales différences qui distinguent les contrats à titre onéreux transmettant la propriété, de ceux qui ne donnent qu'une simple jouissance : et de celles-ci résulteront les effets différents de la garantie.

Les règles en cette matière, seront applicables à tous les baux, que ceux-ci portent sur des immeubles ou sur des meubles (1). Les baux de biens domaniaux seront également soumis à ces mêmes règles (2).

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl (Du contrat de louage), p. 247. Troplong (Commentaire des titres du Code civil, de l'Echange et du Louage), I, N° 196. Guillouard (Traité du contrat de Louage), II, N° 678.

(2) Déclaration du Ministre des finances, 20 nov. 1884. Revue de l'Enregistement, 1884, N°s 6 et 17.

Section I. — Garantie des troubles

Paragraphe 1. Troubles de droit

1° Troubles par l'administration

A) *A quel principe faut-il rattacher cette garantie?*

On rattache ordinairement à la perte, le cas de perte juridique qui se produit lorsque l'administration interdit l'accès ou l'usage de tout ou partie de la chose louée.

A notre avis, il ne peut y avoir perte dans ce cas. On ne peut appliquer l'art. 1722 du code civil que lorsque l'administration ordonne la destruction de la chose. A ce sujet, la jurisprudence qui a appliqué cet article à des cas où il n'y avait pas perte, est, à notre avis, critiquable. Nous montrerons que les solutions données par elle peuvent être expliquées sans faire appel à l'article 1722.

L'erreur de la jurisprudence vient d'une mauvaise application des textes. L'art. 1719 du code civil détermine les obligations qui incombent au bailleur; les articles suivants se contentent de déterminer et de préciser certains points. C'est ainsi que les art. 1722 et 1725 du code civil s'occupent des atteintes matérielles portées à la chose par « voies de fait »; l'article 1725 visant les détériorations auxquelles elle est ordinairement soumise, et l'art. 1722 du code civil visant la perte. Les articles 1726 et 1727 du code civil viennent ensuite et parlent de « voies de droit », qui tendent non plus à la suppression de la chose, mais à la suppression de la jouissance.

L'article 1722 du code civil s'explique par l'idée qu'au cas de louage, contrat à exécution successive, l'objet a disparu. Il ne parle de cas fortuits que pour expliquer que « il n'y a lieu à aucun dédommagement ». Ce sont d'autres articles du code qui prévoient les autres cas de perte causés par la faute de l'une ou l'autre des parties, et c'est ainsi que si la perte est le fait du locataire, il faudra appliquer l'article 1760. Comme pour le bailleur, il n'y a pas d'articles spéciaux, il faut se reporter au droit

commun de la responsabilité en matière de contrat, et aux art. 1150 et 1151 du code civil.

De plus, du moment que l'article 1727 du code civil, prévoit les cas de troubles de droit (suppression de jouissance partielle ou totale), tandis que l'art. 1725 du code civil régit les troubles de fait (voies de fait sur la chose), il ne reste donc plus place pour l'article 1722 du code civil que dans les cas où la chose a péri matériellement. Nous ne pouvons par conséquent dire avec la jurisprudence que les troubles occasionnés par l'administration doivent être considérés comme des cas de perte.

Dans quelle catégorie ferons-nous donc rentrer les troubles causés par l'administration? Nous dirons que ce sont des troubles de droit, et qu'à ce titre, ils sont régis par l'article 1727 du code civil (1). Cet article ne s'appliquera toutefois que lorsqu'il y aura trouble de jouissance. Au contraire si l'administration ordonne la destruction de la chose, au cas de vétusté par exemple (2), ou lorsque l'administration s'appropriera la chose, il n'y aura plus alors perte de jouissance, mais perte « tout court ».

On (3) a dit que l'art. 1727 du code civil ne prévoyait que les cas de troubles de droit occasionnés par des tiers se prévalant d'un droit sur la chose; droit de propriété ou d'usufruit. Ceci n'est pas contraire au principe que nous soutenons, car l'administration en sa qualité de représentante de la collectivité exerce un droit, et ce droit porte sur la chose, malgré qu'il ait été longtemps à l'état latent. Il consiste dans le fait que les besoins de la collectivité peuvent permettre d'exproprier une chose ou simplement d'en gêner la jouissance, en faisant passer l'intérêt collectif avant l'intérêt individuel. Par conséquent, l'administration qui cause un trouble occasionne un trouble de droit. Qu'on ne dise pas que ceci est admissible, lorsqu'il y a un trouble direct, mais ne l'est plus lorsqu'il y a trouble indirect, par exemple, au cas d'exhaussement de la chaussée fermant une ouverture. Indiquons tout d'abord

(1) Aubry et Rau, V, p. 301, note 19. « Les actes accomplis par l'administration dans la limite de ses pouvoirs constituent l'exercice d'un droit. » Baudry-Lacantinerie et Wahl, L. I, N° 431, p. 223. « L'administration usant dans le trouble qu'elle cause du droit qui lui appartient d'entraver la jouissance du preneur, il y a trouble de droit; la garantie est donc due. »

(2) Cas., 9 janv. 1889. S., 1889-1-105.

(3) Planiol et Ripert, t. 10, N° 533.

qu'on ne voit pas pourquoi l'administration causerait un trouble de droit en agissant directement, alors qu'elle causerait une perte en agissant indirectement. Dans ce second cas, il nous semble qu'elle ne fait qu'exercer une partie de son droit qui est de pouvoir gêner ou supprimer même la jouissance. D'autre part, il existe d'autres hypothèses où il y a trouble indirect et où cependant il n'y aura que trouble de droit. C'est ce que semble avoir admis la jurisprudence, lorsqu'elle décide que le fait par un tiers de prendre de l'eau dans un canal riverain à la propriété louée et réduisant ainsi le droit du preneur constitue un trouble de droit (1). On ne voit pas la différence que l'on pourrait faire avec ce que nous avons dit à propos de l'administration. Par exemple, pour le cas où celle-ci aurait par des travaux d'exhaussement de la voie, occasionné la fermeture d'une ouverture. Dans ce cas, en effet, l'administration ayant agi à cause du droit de la collectivité sur la chose louée, il y a eu possibilité pour elle de supprimer l'ouverture. C'est à ce titre, qu'il y a eu trouble de droit.

Ajoutons que l'article 1727 du code civil s'applique à des cas bien plus nombreux que l'article 1722. La jurisprudence l'a constaté. Aussi, nous trouvons de nombreuses décisions s'appuyant sur cet article pour le cas de trouble par l'administration (2). Il y a donc des contradictions dans la théorie suivie par la jurisprudence, contradictions qui n'existent pas dans notre théorie.

B) *Cas où il y a trouble.*

Nous distinguerons deux cas de troubles causés par l'administration : ceux causant la perte de la chose, soumis à l'article 1722 du code civil, et ceux troublant la jouissance, et régis par l'article 1727 du code civil.

Nous dirons qu'il y a perte de la chose, lorsque l'administration en ordonne la destruction. Ce sera le cas pour la démolition d'une maison. Il y aura également perte lorsque l'administration s'appropriera ou réquisitionnera la chose (3).

---

(1) Cas., 6 août 1884. S., 1884-1-852. Civ., 8 juil. 1920., D., 1922-1-57.

(2) Req., 17 août 1859. D., 59-1-437. Travaux de rivière. Aix, 24 mars 1865. S., 65-2-270. Travaux d'écoulement d'eau. Dijon, 12 déc. 1860. D., 66-1-214. Travaux de détournement d'eau.

(3) Trib. civ. de La Rochelle, 30 mars 1915. Gaz. trib., 22 mai 1915.

L'expropriation pour utilité publique sera également une perte de la chose : il faut aussi y assimiler la cession amiable, si celle-ci est postérieure à la déclaration pour utilité publique (1), et également l'acquisition de terrains pour l'exécution d'un plan d'alignement (loi des finances du 13 avril 1900).

L'effet de l'expropriation entraîne, en vertu des articles 17, 18 et 55 de la loi du 3 mai 1841, modifiée par la loi du 13 avril 1900, article 3, la résolution du droit du preneur. Par suite, si le preneur est resté en possession, son droit n'a plus alors qu'un caractère de précarité (2). De plus, si l'expropriant et le preneur se sont entendus pour continuer le bail jusqu'à son expiration normale, cette convention sera valable (3), mais elle doit être interprétée comme un nouveau bail passé entre l'expropriant et le preneur. Toutefois, ceci ne résulte pas du fait que le preneur continue à jouir, car ce n'est pas une convention suffisante (4).

Comme contre-partie de cette résolution, le preneur reçoit une indemnité de l'expropriant que ne doit pas le bailleur, et c'est dans ce but que l'article 21 de la loi du 3 mai 1841, indique « que le propriétaire est tenu d'appeler et de faire connaître à l'administration, les fermiers, locataires », et cela « dans la huitaine qui suit la notification prescrite par l'article 15 ». On s'est demandé si le preneur avait droit à cette indemnité lorsque son bail n'avait pas date certaine. La jurisprudence s'est fixée à juste raison pour l'affirmative. En effet, la loi du 3 mai 1841 substitue l'administration au bailleur pour le paiement des indemnités dues au locataire, ce qui ne se produit pas pour un acquéreur ordinaire. La loi de 1841 semble donc avoir entendu déroger au droit commun, et admettre l'indemnité lorsque le bail n'a pas date certaine, car, en vertu de cette loi, le preneur n'a aucun droit de recours contre le bailleur.

Si une clause du bail prévoit qu'au cas de vente, le locataire pourrait être chassé, sans avoir droit à une indemnité, cette clause, enlève-t-elle à ce dernier le droit à indemnité résultant de l'expropriation? Cette question doit être appréciée par les tribu-

(1) Req., 17 juin 1867. D., 71-1-251.
(2) Req., 23 nov. 1880. D., 81-1-258. Paris, 21 juil. 1886. S., 88-2-4.
(3) Voir en ce sens Guillouard, I, N° 400.
(4) Civ., 22 mars 1870. S., 70-1-369.

naux (1), mais en principe, il semble qu'il n'est pas dû d'indemnité du moment que le preneur a accepté cette clause de non garantie.

Au cas d'expropriation partielle, comme au cas de perte partielle, le bail n'est pas annulé de plein droit, mais le preneur a le droit de demander, soit la résiliation du bail, soit une simple diminution du prix, et le bailleur ne doit pas de dommages-intérêts.

Si le bailleur réclame en vertu de l'article 50 de la loi du 3 mai 1841, l'expropriation totale, il semble bien que pour la partie non réellement expropriée, il y ait vente (2). Par suite, l'administration est soumise, pour cette partie de l'immeuble, aux mêmes devoirs que le bailleur lui-même.

C) *Troubles de jouissance.*

Lorsque l'administration ne supprime pas l'objet, mais occasionne seulement un trouble de jouissance, nous dirons qu'il y a lieu à application de l'article 1727 du code civil. Il faudra toutefois distinguer si l'acte de l'administration est légal ou illégal. Ce sera ce dernier cas lorsqu'il y aura eu une faute de service, soit dans l'exécution (3), soit lorsque toutes les précautions nécessaires n'auront pas été prises (4). Les cas que nous venons de citer se résument en quelque sorte à des voies de fait accomplies sans droit. Par suite, il y aura lieu d'appliquer l'art. 1725 du code civil. Dans tous les autres cas, même lorsque l'acte est illégal, il y a, quant à nous, troubles de droit. En effet, l'intervention de l'administration est toujours motivée, et le preneur qui a un droit personnel sur l'immeuble n'a pas à agir pour contester ces motifs. Tout ce qu'il peut faire, c'est appeler en garantie le bailleur qui fera annuler ce qui a été fait illégalement par l'administration. S'il agit directement contre son bailleur, celui-ci pourra demander qu'il soit sursis à l'action jusqu'au jour où le tribunal

(1) (Décisions qui l'ont admise). Req., 13 mars 1861. D., 61-1-396. Paris, 24 févr. 1860. D., 61-2-28. Un arrêt (Req., 7 nov. 1882. S., 84-1-187), a décidé que si l'expropriation avait lieu au cours d'une instance en résiliation, pour abus de jouissance par le preneur, et si cette prétention du bailleur était reconnue juste, le preneur n'avait droit à aucune indemnité de la part de l'administration.

(2) Req., 9 janv. 1889. D., 89-1-9.

(3) Req., 16 mai 1866. D., 66-1-376.

(4) Paris, 4 août 1871. S., 71-2-166.

aura statué sur l'action en annulation de la décision de l'administration.

S'il y a trouble de droit, l'article 1727 du code civil est applicable. La jurisprudence a admis qu'il y avait lieu à garantie, lorsque l'évacuation des lieux loués était exigée par suite de manque d'hygiène (1), — lorsqu'un établissement de bains a dû être fermé à la suite de prescriptions administratives, relatives à l'écoulement des eaux rendant impossible l'exploitation de cet établissement (2), — ou encore lorsque les travaux de voirie rendent impropre l'immeuble à l'usage auquel il était destiné (3).

La jurisprudence considère dans ces cas que c'est l'article 1722 qu'il faut appliquer. D'après nous, c'est au contraire l'article 1727 du code civil qui est applicable. D'ailleurs la jurisprudence qui n'est pas très sûre l'a admis dans les hypothèses suivantes : au cas de travaux de voirie (4), — travaux souterrains par une compagnie de chemins de fer (5), — travaux empêchant l'écoulement des eaux (6).

Pour qu'il y ait lieu à garantie, il faut que l'acte administratif empêche la jouissance, et ne la rende pas seulement plus difficile, ce sera le cas lorsque les avantages en seront diminués.

Si l'acte administratif est dû au fait du bailleur, celui-ci est tenu à des dommages-intérêts envers le preneur (7). Et si cet acte est dû au fait du preneur celui-ci ne pourra, bien entendu, rien réclamer au bailleur, et pourra même être condamné à des dommages-intérêts (8).

Il n'y aura pas lieu également à garantie pour raison de refus d'autorisation d'exercer dans l'immeuble loué un commerce ou une industrie soumis à autorisation préalable de l'administration, à moins que le bail n'ait été fait en vue spécialement de ce commerce ou de cette industrie, et que l'intention des parties ait été bien précisée à ce sujet ou résulte des faits de la cause (9). Et

(1) Milan, 20 oct. 1897. S., 99-4-1.
(2) Lyon, 27 avr. 1860. D., 62-3-6.
(3) Paris, 18 août 1870. D., 70-2-231.
(4) Req., 17 août 1859. D., 59-1-437.
(5) Seine, 4 nov. 1912. Gaz. trib., 31 janv. 1913.
(6) Lyon, 19 nov. 1865. D., 66-2-241.
(7) Req., 15 janv. 1906. D., 1906-1-379.
(8) Paris, 5 nov. 1887. D., 88-2-219.
(9) Civ., 14 nov. 1827. D., 28-1-22.

si l'ouverture de ce commerce ou de cette industrie a eu lieu sans autorisation, les pénalités encourues et qui ont un caractère personnel ne peuvent qu'incomber au preneur.

D) *Effets différents de la garantie.*

La seule différence quant aux effets de la garantie entre les troubles provenant de l'administration et ceux provenant d'un tiers ordinaire, c'est que dans le premier cas, le bailleur ne sera pas tenu à des dommages-intérêts, car on peut considérer l'intervention de l'administration comme un cas fortuit. Des lois spéciales l'indiquent d'ailleurs expressément. C'est d'abord la loi du 29 oct. 1892, art. 11, 14, 16, 17 et 18, sur les dommages causés à la propriété par l'exécution des travaux publics, — et la loi du 3 mai 1841, art. 21, 23 et 29 précisant dans quels délais le bailleur sera tenu de faire connaître à l'administration les locataires et fermiers pour que celle-ci paie une indemnité; ces lois affirment formellement que le bailleur n'est tenu à rien. La loi du 17 février 1902, sur la protection de la santé publique est dans le même sens.

En plus de son action vis-à-vis du bailleur qui peut aboutir soit à la résiliation, soit à une diminution du prix du bail, le preneur a une action civile contre l'administration, lorsqu'il a subi un préjudice personnel (1). Cette action qui se cumule avec la précédente (2) par l'allocation des dommages-intérêts peut toujours être exercée par le preneur (3), s'il ne les a pas réclamés au bailleur, et ne peut être exercée que par lui (4). Elle est de la compétence administrative. Mais cette juridiction n'est pas compétente pour statuer sur les litiges entre le bailleur et le preneur. Par suite, ce dernier ne peut se voir allouer une partie de l'indemnité due au bailleur (5) pour remettre en état les lieux loués.

Le bailleur a lui aussi un recours contre l'administration dans les cas où il a été obligé d'indemniser le preneur, c'est-à-dire lorsque celui-ci s'est adressé directement à lui, et lorsqu'il y a eu faute de l'administration.

---

(1) Cons. d'Etat, 18 mars 1892. D., 93-5-608.
(2) Paris, 18 août 1870. D., 70-2-231.
(3) Caen, 14 déc. 1871. S., 72-2-231.
(4) Cons. d'Etat, 7 mars 1861. D., 61-3-27.
(5) Paris, 1er déc. 1864. S., 65-2-136. Cons. d'Etat, 17 janv. 1890. D., 91-3-61.

2° Troubles par le fait d'un tiers

Nous venons de voir que le fait de l'administration constitue un trouble de droit, et que celle-ci doit être considérée comme un tiers. Il y aura encore trouble de droit, lorsqu'un voisin, un colocataire, ou un tiers quelconque causeront un trouble dans certaines conditions déterminées.

A) *Troubles causés par un tiers.*

Ce tiers quelconque commettra un trouble de droit toutes les fois qu'il prétendra agir en vertu d'un droit, quel qu'il soit. Il n'est pas nécessaire que ses prétentions soient fondées. En effet, ce n'est pas au preneur à discuter les prétentions du tiers (1).

C'est ainsi qu'il y aura trouble de droit s'il conteste la propriété du bailleur (2), s'il prétend avoir droit à une servitude sur la chose (3), ou réclame la suppression du nom attaché par l'usage à l'établissement industriel loué (4).

L'auteur du trouble peut être aussi un co-locataire, qui habite, soit la maison louée, soit un autre immeuble du bailleur (5). Il peut encore être celui dont le droit se superpose au droit du preneur, tel un locataire, d'un droit de chasse (6).

Le bailleur doit garantie si le colocataire ne fait qu'user d'un droit qu'il tient de son bail, car l'auteur du trouble est en réalité le bailleur qui n'aurait pas dû lui conférer un droit de nature à nuire à l'autre colocataire. Ce trouble peut consister dans le bruit excessif résultant de la profession exercée (7), — dans le préjudice résultant du caractère immoral (8), — de la profession du colocataire (9), — dans le refus du colocataire de laisser jouir un autre locataire des parties communes, — ou dans des modifications apportées par celui-ci (10).

---

(1) Cas., 6 août 1841. S., 41-1-852.
(2) Lodève, 4 févr. 1891. La loi du 21 juillet 1891.
(3) Poitiers, 2 déc. 1879. D., 80-2-96.
(4) Paris, 29 juil. 1879. D., 80-2-102.
(5) Req., 18 mai 1892. D., 92-1-349.
(6) Melun, 5 mars 1896. S., 96-2-93.
(7) Req., 17 juin 1890. D., 91-1-324.
(8) Lyon, 15 mars 1894. S., 96-2-31.
(9) Maison de rendez-vous. Paris, 4 nov. 1931. D. H., 32-12.
(10) Paris, 11 mai 1889. S., 91-2-131 (marquise à étage inférieur).

Au contraire, si le locataire n'agit pas en vertu d'un droit, il y aura simple trouble de fait, et nous rentrerons par conséquent dans le domaine de l'art. 1725 que nous étudierons ultérieurement. Ce sera le cas lorsqu'il aura laissé ouvert un robinet et inondé l'étage inférieur (1).

Les auteurs et la jurisprudence sont aussi unanimes à admettre qu'un locataire causant des voies de fait à la personne d'un colocataire doit être considéré comme un tiers dans le sens de l'art. 1725 du code civil. Mais on a prétendu que dans tous les autres cas, le locataire ne pouvait jamais être considéré comme un tiers, car il a toujours un droit sur la chose louée (2). Par suite, le locataire commettant une faute contractuelle, le bailleur a seul le droit d'intenter une action contre lui, qui naturellement aboutira si le preneur a contrevenu à son bail (3). Ceci est exact dans les cas où le locataire justifie ses prétentions en invoquant son droit de locataire; mais lorsqu'il ne s'en prévaut pas, il n'y aura plus alors qu'un trouble de fait. Un arrêt de la Chambre des requêtes (4) paraît admettre implicitement la solution que nous défendons, lorsqu'il déclare le bailleur responsable si celui-ci « n'a pas mis en cause le locataire auteur du trouble », car « le tribunal a été mis dans l'impossibilité de savoir si ce dernier ne prétendait pas avoir exercé un droit ».

B) *Troubles causés par un voisin.*

L'auteur d'un trouble peut enfin être un voisin. Celui-ci agissant ordinairement en vertu d'un droit, le bailleur est responsable. Mais les obligations de bon voisinage imposant au voisin des limites à son droit de propriété, nous dirons qu'il y a trouble de droit résultant du fait du voisin, lorsque celui-ci s'écartera des principes admis à ce sujet par la jurisprudence. Dans le cas contraire, il y aura simple trouble de fait. La jurisprudence qui indique l'étendue des droits respectifs d'un voisin vis-à-vis de l'autre, tiendra compte des circonstances de fait (5), ou des usages de la localité (6). C'est ainsi qu'elle a admis qu'il y avait trouble de

(1) Toulouse, 21 janv. 1892. Gaz. trib., 2 mars 1892.
(2) En ce sens, Huc, tome X, N° 304. Aubry et Rau, V, p. 306.
(3) Seine, 20 juin 1901. D., 1902-2-379.
(4) 17 juin 1890. D., 91-1-224.
(5) Civ., 18 févr. 1907. D., 1907-1-385. Req., 14 févr. 1910. D., 1910-1-136.
(6) Req., 24 juil. 1907. D., 1908-1-62.

droit lorsqu'il y avait privation d'air et de lumière (1), lorsque l'industrie établie par le voisin occasionnait des poussières et des fumées (2), ou lorsque cette industrie était bruyante ou insalubre (3). Tous pouvoirs sont laissés d'ailleurs à cet égard aux juges du fait qui apprécieront encore si la jouissance que le bail devait procurer au preneur a été atteinte (4).

Au cas de trouble par le fait de reconstruction d'un mur mitoyen par un voisin, il faut distinguer deux cas : lorsqu'il y a reconstruction en vue d'un exhaussement, il y a trouble de droit et lieu d'appliquer l'art. 1727 du c. c. (5), car le locataire ne pouvait prévoir ce trouble. Il en serait différemment si la reconstruction du mur est imposée par la vétusté et ce sera alors l'art. 1724 qu'il faudra appliquer (6). Signalons à ce sujet que si une faute est relevée à la charge du voisin, celui-ci est responsable vis-à-vis du bailleur et tenu de lui rembourser les dommages payés par lui à son preneur (7), lorsque celui-ci n'aura pas agi directement contre ce voisin pour obtenir réparation (8). En effet, si le préjudice causé résulte d'une faute ainsi commise (9), il y a trouble de fait et nous rentrons dans le domaine de l'art. 1725 du code civil. C'est le cas lorsque le trouble est causé par l'usage que les riverains font d'un cours d'eau sans se prévaloir d'aucun droit (10).

3° Effets des troubles de droit

Le trouble de droit peut consister dans un trouble de fait que le tiers prétend pouvoir exercer. Il en est ainsi lorsque le propriétaire d'un moulin qui a causé un préjudice au locataire d'une usine allègue sont droit. Cette prétention aura lieu la plupart du temps lorsqu'une action en dommages-intérêts aura été intentée par le preneur et sera devenue par suite irrecevable. Le preneur agira alors contre son bailleur.

(1) Seine, 5 janv. 1900. Le droit, 9 mai 1900.
(2) Seine, 6 juin 1888. Gaz. Pal., 1888-1-402.
(3) Paris, 17 av. 1894. Gaz. trib., 24 juin 1894.
(4) Paris, 8 nov. 1898. S., 99-2-144. Commerce similaire installé par le voisin.
(5) Paris, 19 juil. 1848. S., 48-2-463. Seine, 28 avr. 1910. Gaz des trib., 14 sept. 1910.
(6) Paris, 24 mars 1879. S., 79-2-137.
(7) Paris, 5 févr. 1868. D., 68-2-67. Paris, 15 déc. 1875. S., 76-2-10.
(8) Paris, 3 août 1873. D., 76-2-5. Civ., 28 août 1877. D., 78-1-213. Ces arrêts admettent que le preneur a une action directe.
(9) Civ., 18 août 1877. S., 78-1-344.
(10) Req., 12 juil. 1892. S., 96-1-510.

Le trouble de droit peut résulter aussi « d'une action en justice », art. 1726 du code civil. Dans ce cas, le bailleur doit prendre dans l'instance fait et cause pour le preneur qui n'aurait pas dû être assigné.

La loi impose toutefois au preneur, dans les deux cas, l'obligation d'avertir le bailleur (art. 1726 et 1727 du code civil). Aucune forme spéciale n'est prescrite pour cette dénonciation, mais c'est au preneur à prouver que la formalité a été remplie (1).

L'art. 1768 du code civil régissant les baux à ferme prévoit un délai qui est celui des assignations (art. 72 du code de procédure civile), et qui a été étendu par la loi du 10 juillet 1889 au métayage. Ce délai doit être étendu à toutes espèces de baux (2). Le point de départ de ce délai est le jour où le preneur a pu connaître le trouble par les revendications du tiers, et non celui où il l'a effectivement connu (3). Le preneur n'est dispensé de faire la dénonciation du trouble que si le bailleur l'avait connu (4), et avait été mis à même de le combattre.

Le preneur peut être condamné à payer des dommages-intérêts, en vertu de l'art. 1768 du code civil s'il n'avertit pas le bailleur qui a pu subir un préjudice du fait qu'une prescription se trouve acquise ou que la possession annale a pu être perdue. Et pour ce même motif, il est en outre déchu de son recours en garantie (5), à moins qu'il ne prouve que le bailleur n'avait aucun moyen contre l'auteur du trouble et aurait succombé dans l'instance ou encore, qu'il n'a subi aucun préjudice.

Si la dénonciation n'est que tardive, l'action en garantie n'est pas supprimée, mais les dommages-intérêts qui peuvent être dûs au preneur ne le seront que pour l'avenir (6).

Le preneur ne pourra agir contre l'auteur du trouble, s'il y a trouble de droit, car son droit est personnel (7). On (8) lui a reconnu cependant ce droit en le considérant comme un créancier

---

(1) Huc (Commentaire du code civil), tome X, 365. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, p. 218.

(2) En ce sens Aubry et Rau, tome V, p. 315, note 19. Baudry-Lacantinerie et Wahl, *loc. cit.* Contra. Colmet et Santerre (Cours analytique de code civil).

(3) Guillouard, I, N° 533. Huc, *loc. cit.* Troplong, II, 692.

(4) Cas. 1er déc. 1825. R. D., 253.

(5) Civ., 8 juil. 1920. S., 21-1-106.

(6) Aubry et Rau, V, 305, note 32. Bruxelles, 4 oct. 1824. D., XXIV, 2-254.

(7) Req., 7 juin 1836. R. R., 248.

(8) Guillouard, I, Nos 22 et 29. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, p. 276.

(art. 1166 du code civil), et quelques arrêts ont admis cette opinion (1). A notre avis, le preneur ne pourra agir en cette qualité qu'après avoir averti son bailleur et si celui-ci n'agit pas, ou encore si une clause du bail lui impose l'obligation de poursuivre le tiers sans qu'il ait aucun droit contre le bailleur (2). Cette dernière clause est valable car le bailleur peut très bien subroger son preneur dans ses droits et actions; mais elle ne décharge le bailleur au cas où le tiers est son locataire que si celui-ci a agi contrairement à son bail (3).

D'après la jurisprudence, le preneur pourra aussi exercer la réintégrante, car cette action possessoire n'exige que la détention matérielle de la chose (4).

Le preneur peut exercer cette action même si son bail n'a pas date certaine (5). Lorsqu'il aura succombé dans son action, il se trouvera dans les mêmes conditions par rapport au bailleur que s'il ne l'avait pas averti du trouble. Et au cas où il aura triomphé, il n'aura pas droit à garantie, ayant été indemnisé par le tiers, mais sera passible de dommages-intérêts envers le bailleur, si celui-ci a subi un préjudice du fait de la non-dénonciation.

Si les principaux intérêts de la non-dénonciation sont pour le preneur de se faire dédommager du préjudice et pour le bailleur d'être averti du trouble, la dénonciation produit une autre conséquence; elle met le preneur hors de cause, s'il le demande, lorsqu'il a engagé une instance contre un tiers, car il jouit de l'exception de garantie comme un acheteur. Si le bailleur n'intervient pas et refuse de prendre son fait et cause (6), le preneur peut même dans ce cas, quoiqu'il ait intenté l'instance, obtenir sa mise hors de cause. Et si le bailleur intervient, ledit preneur peut rester partie à l'instance pour éviter les collusions frauduleuses entre le bailleur et le tiers, et obtenir par cette même instance, l'indemnisation du bailleur.

Lorsque le preneur a rempli son obligation, c'est-à-dire a averti le bailleur et que la prétention du tiers a été admise, le bail-

(1) Paris, 12 mai 1863. D., 63-2-222. Seine, 20 juin 1901. D., 1902-2-379.
(2) Paris, 10 juil. 1903. S., 1904-2-191.
(3) Req., 19 nov. 1906. D., 1910-1-534.
(4) Req., 31 janv. 1871. S., 71-1-7. Req., 22 janv. et 27 févr. 1878. S., 78-1-216.
(5) Rouen, 22 févr. 1878. D., 80-2-164.
(6) Req., 7 juin 1836. S., 37-1-134.

leur lui doit garantie (1). Et dans ce cas, si l'éviction est totale, il peut demander la résolution du contrat (art. 1184 du code civil) (2) ; et si l'éviction n'est que partielle, il peut, par application du même article, et par analogie avec l'article 1638 du code civil, concernant la vente, demander la résolution du bail ou une réduction proportionnelle du prix (art. 1726 du code civil). Pour le calcul de cette réduction, si la chose est restée de même valeur, il n'y a pas de difficultés; et si cette valeur a augmenté ou diminué, la réduction devra être calculée en prenant pour base la valeur de la chose au moment de la convention, car c'est en considération de cette dernière que le loyer a été fixé. Toutefois, si la chose a augmenté de valeur, et si le bailleur a été de mauvaise foi au moment de la convention, la réduction devra être calculée en tenant compte de la plus-value acquise par la chose au cours du bail, car le bailleur est tenu de réparer tout le préjudice. Cette solution doit être donnée par analogie avec celle donnée pour la vente.

Le bailleur doit de plus indemniser le preneur de tous les dommages subis par lui. Toutefois, ces dommages-intérêts ne pourront être demandés que du jour où le preneur sera privé de la jouissance de la chose, soit par une action en justice (3), soit par une mise sous séquestre, et quel que puisse être le résultat du tout.

Ces dommages seront ainsi dus que le bailleur soit de bonne ou de mauvaise foi (4), et même si la cause du trouble est postérieure au bail; mais, dans ce dernier cas, on devra rechercher si le trouble n'est pas dû au fait du preneur. Et le calcul de ces dommages-intérêts devra être fait, d'après les règles générales fixées par les articles 1146 et suivants du code civil.

Les règles que nous venons d'indiquer ne sont pas d'ordre public, et les parties peuvent y déroger. S'il y a une clause de non-garantie, le bailleur ne devra certainement pas de dommages-intérêts. Et pour le prix du bail, les juges devront apprécier si par

(1) Du fait que le droit du preneur est personnel, tous les jugements rendus contre le bailleur lui sont opposables. Req., 17 déc. 1867. S., 68-1-26.

(2) En ce sens : Guillouard, I, N° 168. Planiol et Ripert, X, p. 636. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, p. 219 et 220.

(3) Lyon, 18 avril 1894. D., 95-2-372.

(4) Seine, 7 avr. 1898. Le droit, 3 août 1898.

la clause de non-garantie, le bailleur a voulu s'exonérer également de la réduction de ce prix.

Lorsque le preneur a eu connaissance, au moment du bail, de causes d'éviction susceptibles d'occasionner un trouble, il n'y a pas, à notre avis, renonciation tacite de sa part à garantie, car son intention n'est pas certaine (1).

Ces clauses de non-garantie peuvent être générales ou restreintes à tel ou tel cas particulier, troubles du fait du voisin, troubles de l'administration ou troubles d'un locataire.

II. Troubles de fait

Selon Pothier (2), qui a inspiré les rédacteurs du code civil, les troubles « qui ne consistent que dans les voies de fait sans que ceux qui ont apporté le trouble prétendent avoir aucun droit dans l'héritage ou par rapport à l'héritage », ne donnent pas lieu à garantie. C'est ce que prévoit l'art. 1725 du code civil. Il y aura trouble de fait, lorsque, selon l'expression du tribun Mouricault, « c'est le preneur seul que les tiers attaquent et à sa jouissance personnelle qu'ils attentent ». Ce sera donc ce qui contrariera le preneur dans les actes qu'il doit faire pour retirer un bénéfice de la chose louée, notamment l'incendie d'un immeuble voisin (3), — le bris d'une porte par des cambrioleurs (4), — ou le vol commis par un co-locataire (5), sauf si le preneur, pour ce dernier cas n'a pu exercer une surveillance suffisante (6). De même, en temps de guerre, et s'il n'y a pas eu appréhension de l'objet par l'envahisseur, il y aura simple trouble de fait, si le preneur quitte l'immeuble par crainte ou prudence, s'il éprouve une simple gêne de jouissance (7), ou encore si le trouble n'est qu'une conséquence d'un fait à lui personnel, tel sa mobilisation; mais sauf, bien entendu, application des dispositions de la loi du 9 mars 1918, art. 56, qui a accordé aux locataires d'avant-guerre une

(1) En ce sens : Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, p. 221. Planiol et Ripert, X, p. 637. Contra. Guillouard, I, N° 162.
(2) Pothier. Louage, I, N° 238.
(3) Toulouse, 1er juil. 1893.
(4) Trib. de paix de Paris, 5 déc. 1902.
(5) Nancy, 14 juin 1920. D., 21-2-38.
(6) Toulouse, 15 mars 1894. La loi 12 avril 1894.
(7) Orléans, 14 juil. 1871. S., 72-2-237.

prorogation de jouissance pour tenir compte de la gêne que la guerre avait pu leur causer dans cette jouissance.

A ces divers cas est applicable l'art. 1725 du code civil qui prescrit « que le bailleur n'est pas tenu de garantie », même si l'auteur du trouble est inconnu ou insolvable. Cela est une conséquence des termes généraux de l'art. 1725 du code civil. Toutefois il y aurait lieu à garantie si le trouble était antérieur au louage, car en vertu de l'art. 1720 du code civil, le bailleur est tenu de livrer la chose louée en bon état. Il en serait de même, si le bailleur ou ses préposés avaient pris part au trouble, car il y aurait alors trouble par le bailleur. Mais d'après la jurisprudence, ne doivent pas être compris au nombre des préposés du bailleur les personnes chargées par lui de réparations à la chose louée (1).

Si le preneur n'a pas action contre le bailleur, il jouit d'une action personnelle fondée sur l'article 1382 du code civil et cela, en vertu de l'article 1725 du code civil qui dit : « sauf au preneur à les (les tiers), poursuivre personnellement » (2).

Ordinairement, il n'y a que le preneur qui ait à agir en responsabilité contre les tiers. Toutefois, si le bailleur subit un dommage, il aura une action qui sera complètement différente de celle du preneur. Par suite, les tiers ne peuvent exiger que cette action soit jointe à celle du preneur.

Les règles que nous venons d'indiquer peuvent bien entendu être modifiées conventionnellement par les parties.

Paragraphe III. Troubles du fait du bailleur

1° *Troubles proprement dits*

L'obligation prescrite par l'article 1719 du code civil « de faire jouir paisiblement le preneur », doit non seulement s'entendre pour les troubles causés par les tiers, mais à plus forte raison, pour ceux qui sont le fait personnel du bailleur. Et ici, il n'y a pas à distinguer, s'il y a trouble de fait ou de droit, il y aura toujours lieu à garantie. Le bailleur sera responsable non seulement s'il a agi seul, mais encore, lorsqu'il a agi en concours avec des tiers. A cet égard le preneur aura deux actions : celle en garantie contre

(1) Civ. 16 juil. 1903. D., 1904-1-83.
(2) Req., 12 juil. 1892. S., 96-1-510.

le bailleur et celle en responsabilité contre les tiers. Mais, comme il sera ordinairement impossible de faire une discrimination, le preneur pourra réclamer la réparation de l'intégralité du préjudice au bailleur.

a) *Cas de troubles*

A) *Gêne de jouissance*

Le bailleur étant tenu de faire jouir paisiblement le preneur de la chose, il devra s'abstenir de tous faits qui pourraient gêner la jouissance du preneur. C'est ainsi qu'il a été jugé que le bailleur ne pouvait, sous l'empire de la loi de 1814, interdisant le travail du dimanche, empêcher le preneur de travailler dans une cour dont il avait l'usage, sous le prétexte que ce fait constituait une contravention de police (1), — que le bailleur d'un cantonnement de pêche ne peut construire un barrage empêchant la remonte du poisson (2), que le propriétaire rural ne pouvait faire placer des bornes d'une hauteur exagérée qui nuiraient à la jouissance du fermier (3).

L'Etat, les communes, les établissements publics, comme tous autres bailleurs sont soumis à cette obligation de garantie. L'Etat devra par suite, réparer les troubles causés par des exercices de tir dans une forêt louée pour la chasse (4), par des travaux de dragage exécutés avec autorisation administrative qui causeraient un préjudice à l'adjudicataire d'un lot de pêche (5).

Il a été jugé de même que le bailleur n'avait pas le droit d'apposer des affiches sur l'immeuble loué, et qu'il ne pouvait pareillement concéder ce droit (6),ce fait constituant un trouble. Mais on a admis que sur une partie de façade ne touchant pas à la partie louée, il pouvait afficher. En tout cas, à partir du jour du congé, il a le droit d'afficher la vente ou la location de l'immeuble. Il pourra de même faire visiter les nouveaux locataires (7). Ces visites seront réglées par les usages, ou à défaut par les juges du référé(8).

---

(1) Dunkerque, 20 mars 1894. R. D., 124.
(2) Agen, 17 févr. 1848. D., 50-2-23.
(3) Req., 3 déc. 1901. D., 1903-1-330.
(4) Req., 23 juin 1887. D., 89-1-72.
(5) Nancy, 7 mai 1892. D., 94-2-300.
(6) Trib. p. Marseille, 9 avr. 1907. S., 1908-2-182. Trib. civ. de Rouen, 23 nov. 1927. D., 28-2-99.
(7) Lyon, 27 mai 1914. Gaz. des Trib., 22 oct. 1914.
(8) En ce sens : Huc, X, 301.

Cette obligation de ne pas pénétrer à son gré et arbitrairement dans les lieux loués, résulte également de son obligation de ne pas troubler, mais un nouveau tempérament s'impose à cette obligation lorsqu'il y a lieu de faire des réparations urgentes (article 1724 du code civil).

L'obligation du bailleur de ne pas pénétrer dans l'immeuble recevra aussi une restriction au cas de bail à colonat partiaire, car, en vertu de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1889, « il (le bailleur) a la surveillance des travaux et la direction générale ». De même, au cas de bail d'une maison, il pourra vérifier, conformément aux usages, si les lieux sont garnis de meubles suffisants pour garantir le paiement du loyer. Enfin, il pourra toujours le faire, s'il s'est réservé ce droit, soit par exemple un droit de chasse sur un terrain loué (1).

B) *Réparations*

Les droits du bailleur, quant aux réparations, sont limités; il faut, pour qu'il puisse les faire exécuter, qu'elles soient urgentes, et ne puissent être différées jusqu'à la fin du bail. Ce sera au bailleur à prouver qu'il en est bien ainsi (2). Et lorsque ces réparations doivent être faites, il faut distinguer deux cas :

Si les travaux prévus ont duré moins de quarante jours, il ne peut y avoir lieu à garantie (article 1724 du code civil), malgré la prétention contraire de certains arrêts prétextant que le délai fixé par la loi n'existe que pour établir une présomption et que le preneur peut toujours prouver le préjudice subi par lui, et s'en faire indemniser. Cette prétention est pour nous insoutenable, car en contractant, le preneur a certainement dû prévoir ces réparations urgentes (3).

Si les réparations, au contraire, durent plus de quarante jours, le preneur pourra obtenir que « le prix du bail soit diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été

(1) Paris, 28 août 1873. S., 73-2-256. Trib. de paix de Paris, 19 mars 1903. S., 1903-2-82.

(2) Req., 16 nov. 1866. S., 87-1-56.

(3) En ce sens : Pothier, Louage, N° 721. « Si les réparations n'avaient duré que peu de jours, le locataire ne pourrait même pas, en ce cas prétendre quelque remise de loyer, c'est une chose censée, prévue lors du bail, qu'il pourra survenir des réparations à faire, et le locataire est censé s'être soumis à en supporter l'incommodité. »

privé ». Les termes de l'article 1724, « diminution du prix proportionnel au temps », doivent être interprétés dans le sens que les quarante premiers jours doivent être comptés. En dehors de cette diminution de loyer, le preneur peut aussi obtenir la résiliation, si les travaux ont rendu la maison inhabitable.

La réduction de loyer à laquelle le preneur a droit en principe, n'est jamais appliquée en pratique, car il existe dans tous les baux une clause de style par laquelle le preneur renonce à la garantie. La jurisprudence qui a validé cette clause l'interprète restrictivement comme toutes celles contraires au droit commun (1) ; et elle indique qu'au cas où on pourrait relever une faute du bailleur, il n'y aura pas lieu à appliquer cette clause (2), car alors, on ne serait plus dans les termes de l'art. 1724 du code civil, mais dans ceux de l'article 1719 du code civil. Il en serait de même si les réparations avaient été faites de façon défectueuse (3).

C) *Changement de forme de la chose louée*

L'obligation de faire jouir impose de même au bailleur l'obligation de ne pas changer la forme de la chose louée. Par suite, le bailleur ne pourra pas exhausser la maison d'un étage (4), en démolir une partie pour reconstruction (5), ni établir un commerce d'œufs qui obstrue un passage et répand une odeur insupportable (6). Pothier admettait que le bailleur pouvait apporter des modifications pourvu qu'elles lui fussent profitables, et ne causent aucun inconvénient au preneur (7). Cette opinion a été suivie par quelques auteurs qui admettent que le propriétaire peut faire subir quelques légères modifications pourvu que celles-ci ne dérogent à aucune clause du bail et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le locataire (8). D'autres auteurs (9) admettent

(1) Bordeaux, 15 juillet 1890. Rec. de Bordeaux, 90-1-530.
(2) Paris, 19 juil. 1895. S., 97-2-27.
(3) Seine, 12 janv. 1897. Le droit 12 mai 1897. Jugé que le dommage résultant d'autre chose que de l'incommodité ou de la privation de la chose, il y aurait lieu à indemnité.
(4) Seine, 30 nov. 1886. Monde judiciaire, Lyon, 31 mars 1887.
(5) Req., 31 mars 1897. S., 1901-1-438.
(6) Req., 21 juil. 1926. D., 1928-2-79.
(7) Pothier, Louage, N° 75.
(8) Guillouard, I, N° 130. Laurent, XXV, N° 144.
(9) Aubry et Rau, V, p. 298 et 299, et note 13.

que des modifications à des accessoires de la chose louée peuvent être faites, pourvu que celles-ci ne causent pas un dommage. Ces deux solutions doivent être repoussées. En effet, l'art. 1723 du code civil est formel : il interdit toute modification à la forme de la chose louée. La jurisprudence dans un arrêt récent de la Chambre des requêtes a implicitement admis notre solution. Elle a décidé qu'une transformation qui modifie l'esthétique de la maison, alors même qu'elle se réduit à la porte cochère, constitue une modification de la chose louée (1). Et dans beaucoup d'autres cas, elle a décidé que le bailleur ne pouvait changer la chose ni ses accessoires. Le bailleur sera par suite tenu à garantie au cas de division en plusieurs parties d'une cour commune (2), — au cas de substitution dans un escalier d'une minuetrie électrique à un éclairage permanent au gaz (3), — ou la suppression ou changement de place de la loge du concierge (4), — ou l'ouverture continue d'une porte cochère, alors que depuis longtemps elle n'était que momentanément ouverte (5).

D) *Changement de destination de la chose.*

Le bailleur ne devra pas non plus modifier la destination qu'avait la chose louée au moment de la location; c'est ainsi qu'il ne peut transformer une terre labourable en prairie, ou en bois (6), ni faire l'inverse. Il ne pourra pas plus établir des industries qui pourraient être bruyantes, dangereuses (7), insalubres, immorales (8), ou incommodes (9), ni installer dans l'immeuble une école (10), un hôtel meublé (11), un cercle (12). Il ne pourra de même louer à des sociétés musicales dont les répétitions troubleraient les locataires (13).

(1) Req., 23 nov. 1924. D., 24-1-649.
(2) Req., 25 avr. 1893. D., 93-1-287.
(3) Seine, 16 juin 1909. D., 1909-5-70.
(4) Lyon, 2 févr. 1892. Gaz. Pal., 92-2-130.
(5) Rouen, 6 juin 1928. D., 1928-2-476.
(6) Trib. de paix d'Argent., 27 mars 1902. Rev. just. de paix, 1903, p. 306.
(7) Pétrole déposé, Lyon, 15 déc. 1892. La loi 23 mars 1893.
(8) Lyon, 6 févr. 1833. S., 33-2-392.
(9) Fromagerie dégageant des odeurs désagréables. Paris, 22 juil. 1926. D., 28-2-79.
(10) Lyon, 25 janv. 1881. S., 81-2-219.
(11) Nancy, 17 juil. 1902. Rec. Nancy, 1902, p. 207.
(12) Riom, 12 avr. 1869. D., 74-5-316.
(13) Grenoble, 21 juin 1909. Rec. de Grenoble, 1910, p. 103.

Toutefois, le fait que l'un des locataires aurait été autorisé à louer en garni ne constituerait pas un trouble (1), sauf le cas de location bourgeoise (2). Il a été jugé dans le même sens que le preneur, dans ce cas-là ne peut affecter un impasse commun à plusieurs immeubles en un véritable lieu de manutention, ni affecter à un commerce, partie de l'immeuble, lorsque lors de la location, l'entier immeuble était loué bourgeoisement (3), surtout si cette location commerciale gêne la tranquillité de la maison. Sur cette question, les avis sont très partagés (4), et les arrêts de la jurisprudence ne sont pas concordants. A notre avis, la question de location bourgeoise est toute d'interprétation de la volonté des parties. On ne peut dégager de principes régissant la matière, et c'est aux juges du fait d'apprécier d'après les circonstances de la cause (5). D'ailleurs cette garantie n'existera pas lorsqu'il y aura eu une clause permettant au bailleur d'agir, lorsque les preneurs auront été avertis, ou enfin lorsque l'état des lieux a pu les renseigner suffisamment (6).

E) *Introduction d'une industrie ou d'un commerce similaire.*

L'exercice d'une industrie ou d'un commerce concurrent constitue-t-il un trouble donnant lieu à garantie?

D'après certains auteurs (7), le bailleur doit garantie au preneur pour toute concurrence qui pourrait lui être faite. A l'appui de leur opinion, ils indiquent que l'article 1719 du code civil oblige le propriétaire à assurer au locataire une jouissance paisible et que le fait d'établir une maison rivale constitue un trouble. Il a été jugé en ce sens qu'une compagnie de chemins de fer qui a donné à bail le buffet d'une gare, doit garantie lorsqu'elle a créé un wagon-restaurant dans un train qui s'arrête à cette gare (8).

---

(1) Paris, 11 août 1854. D., 56-2-68.
(2) Seine, 24 déc. 1900. Gaz. du Pal., 1901-1-378.
(3) Paris, 9 juil. 1908. D., 1909-2-254.
(4) Pour la garantie, Planiol et Ripert, X, p. 616. C. pr. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 191. Guillouard, I, N° 135.
(5) C'est ainsi que pour savoir si les locations sont bourgeoises, la jurisprudence tiendra compte de la nature des lieux loués et du quartier. Seine, 13 févr. 1910. Gaz. trib., 17 août 1910.
(6) Seine, 9 déc. 1908. D., 1909-5-24. Seine, 28 avr. 1913. Gaz. des trib., 1913, 2e semestre, 2-180.
(7) Guillouard, I, N° 136 et s. et 139. Planiol et Ripert, X, p. 619.
(8) Req., 28 oct. 1895. D., 96-1-500. Toulouse, 29 nov. 1915. D., 1917-2-87.

D'autres auteurs distinguent à ce sujet deux cas. Pour le premier, le bailleur ne doit pas garantie lorsque le locataire a simplement indiqué dans le contrat, qu'il exercera une industrie. Et pour le deuxième, il y a lieu à garantie lorsque l'immeuble avait été préparé pour l'exploitation d'une industrie déterminée (1).

Nous estimons qu'aucune de ces deux solutions ne peut être acceptée, la deuxième faisant découler un principe général d'une solution de fait, et la première allant à l'encontre du principe de la liberté du commerce. En effet, le bailleur peut exercer une industrie ou un commerce concurrent ou louer à une personne concurrente du preneur (2), l'art. 1719 ne l'obligeant en aucune façon à « garantir les profits que le preneur pourrait retirer de la chose louée ».

La jurisprudence n'a jamais expressément consacré ces solutions (3). Il n'en reste pas moins que les circonstances de la cause dicteront les décisions des tribunaux (4). Il en sera ainsi si la chose avait déjà une destination commerciale bien fixée, — lorsque le preneur aura supporté des frais d'appropriation considérables (5), car ces situations peuvent être considérées comme des clauses de garantie tacites. L'obligation de garantie résultera aussi des rapports contractuels qui ont existé entre le bailleur et le preneur, lorsque celui-ci a acheté le fonds que le bailleur exploitait auparavant (6).

Il n'y aura pas de difficultés au cas où pour une clause formelle du bail, le bailleur s'est interdit toute location à des concurrents du preneur (7). Toutefois, à notre avis, cette clause doit être interprétée de façon restrictive (8), car elle va à l'encontre du

(1) Aubry et Rau, V, p. 295.

(2) En ce sens : Colin et Capitant, II, p. 534. Laurent (Principes de droit civil français), XXV, N°s 132 et suiv. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 192 et 193. Huc, X, N° 300.

(3) Civ., 6 nov. 1867. D., 68-1-129. Paris, 11 janv. 1927. Gaz. pal., 1927-1-227. En notre faveur : Contra. Req., 28 oct. 1895. D., 1896-1-501. Req., 19 juin 1882. D., 83-1-536.

(4) Locaux affectés précédemment à un même commerce. Bordeaux, 7 nov. 1873. D., 74-2-176.

(5) Req., 8 juil. 1850. D., 50-1-307.

(6) Dijon, 5 mai 1875. D., 75-2-142.

(7) Civ., 6 nov. 1867. D., 68-1-129. Paris, 11 janv. 1927. Gaz. Pal., 1927-1-227.

(8) Req., 18 mai 1868. D., 69-1-374. Paris, 24 avr. 1879. S., 79-2-178. Paris, 29 janv. 1920. D., 1920-2-115.

principe de la liberté du commerce. Et en conséquence, étant dérogatoire au droit commun, elle devra être spéciale et bien délimitée.

Il n'y aura sûrement pas trouble si le bailleur s'est réservé par une clause d'introduire un commerce ou une industrie semblable, ou si le commerce et l'industrie préjudiciant au preneur existait lors du bail. Il n'y aura pas non plus lieu à garantie si le commerce est immoral, car les baux passés dans ce but sont nuls. Le preneur ne peut agir en garantie, s'il a changé de profession, et si un locataire exerce par suite un commerce similaire (1).

Le propriétaire devra toutefois réparation, en vertu du droit commun, s'il a commis un dol. Ce sera le cas si l'introduction du commerce avait été faite uniquement dans le but de causer un préjudice au preneur. Il en sera de même si un bail avait été consenti quelques jours auparavant et avait été dissimulé frauduleusement de telle sorte qu'une clause conventionnelle ne pouvait avoir d'effet (2).

Le juge du fait est souverain appréciateur pour décider s'il y a ou non commerce similaire (3 et 4).

F) *Troubles venant de l'exercice par le bailleur de ses droits sur d'autres immeubles.*

Jusqu'ici nous n'avons parlé que des troubles résultant de loca-

---

(1) En ce sens Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 195-196 et 197.

(2) Paris, 14 mai 1859. D., 59-2-140.

(3) Cas., 15 juil. 1896. D., 97-1-149.

(4) 1° D'après la jurisprudence constituent des commerces similaires, celui de dépôt de flanelle et celui de bonneterie (Lyon, 16 janv. 1895. D. 97-1-149), d'épicier et de marchand de thé, café, chocolat et liqueurs à emporter (Paris, 12 mars 1864. D., 64-1-157), de marchand de vins et d'épicier vendant du vin à emporter (Paris, 5 nov. 1859). En sens inverse, jugé que ne constituait pas un commerce similaire, celui de boulanger et de pâtissier (Lyon, 12 mars 1902, Monde judiciaire de Lyon, 11 sept. 1902).

2° Le preneur aura droit à un recours contre le bailleur d'après la jurisprudence, lorsque un autre locataire lui fera concurrence en vendant des articles qui ne rentrent pas dans son commerce. Fera concurrence à un épicier un marchand de bois qui vend du vin à emporter (Paris, 26 juil. 1879. S., 81-2-229), un crémier vendant des conserves, de la bougie, de l'huile (Paris, 4 mai 1897. S., 97-3-235), à un marchand de bonneterie vendant des cravates, des gants et des chemises, un marchand de confection vendant les mêmes articles (Paris, 20 févr. 1872. D., 74-2-22), à un marchand de bouillon, un crémier vendant du bouillon (Paris, 12 mars 1864; D, 64-2-158), à un tripier, un boucher vendant des abats (Seine, 16 mars 1894. Pand. fr., 96-2-135).

3° Il a même été jugé que le fait par un locataire, de donner en prime des objets que vend un autre locataire constitue un acte de concurrence (Seine, 17 avr. 1913. Gaz. Trib., 1913, 1er sem., 2-410).

tions faites dans le même immeuble. Le bailleur devrait aussi garantie au cas de trouble par un locataire d'un immeuble voisin lui appartenant. Le bailleur devra également indemniser le locataire pour tous les préjudices qui pourraient résulter de l'exercice de son droit de propriété sur l'immeuble voisin. En effet, s'il peut être considéré pour cet immeuble comme un voisin, il a ses obligations augmentées du fait de sa qualité de bailleur (1).

Par suite, en tant que propriétaire, rien ne l'empêche d'aliéner l'immeuble, alors même que cette aliénation porterait préjudice au preneur; il pourrait même détruire la maison et changer la nature de celle-ci. Il n'est pas tenu non plus à faire les réparations à l'immeuble voisin, car ceci est une obligation active qui ne peut être exigée que pour la chose louée, mais il est tenu en contrepartie des mêmes obligations qu'un voisin ordinaire. Il ne peut élever des constructions qui priveraient d'air et de lumière l'immeuble loué (2). Il doit de même respecter les servitudes bénéficiant à un fonds sur l'autre et ne pas en créer de nouvelles (3). Mais son obligation en tant que bailleur demande que ses droits de propriétaire de l'immeuble voisin ne portent pas atteinte à la jouissance du preneur. C'est ainsi que le bailleur ne peut établir des industries qui troubleraient par le bruit le preneur, ni consentir dans l'immeuble voisin des locations qui nuiraient aux droits du preneur (4).

G) *Voies de fait*

Le bailleur sera également garant au cas de voies de fait (5) sur la personne même du preneur ou d'injures contre ce dernier (6). Peu importe qu'elles soient adressées directement au preneur ou à des personnes habitant avec lui (7). Il y a là une responsabilité contractuelle (8) et par suite, il n'y a pas lieu à

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 203. Laurent XXV, N° 146. Guillouard, I, N° 132.
(2) Aix, 21 janv. 1863. S., 64-2-157.
(3) Paris, 13 janv. 1847. D., 47-2-62 (vues droites).
(4) Seine, 3 nov. 1909. D., 1910-5-29.
(5) Civ., 20 juil. 1932. D. H., 1, 507.
(6) Besançon, 5 juin 1891. Gaz. pal., 91-2. « Placards injurieux ».
(7) Paris, 5 juil. 1871. D., 71-2-154. Seine, 28 févr. 1890. Pend. fr., 90-2-177.
(8) En ce sens : Aubry et Rau, IV, p. 772, texte et note 14. Laurent, XX, N° 646.

application des règles générales de l'art. 1382 du code civil, mais à application de l'article 1719 du code civil. Le bailleur sera pareillement tenu à garantie, si les voies de fait proviennent de l'un de ses préposés. A cet égard, le concierge doit être considéré comme tel. Par suite, le bailleur est responsable non seulement des manquements de ce dernier à ses obligations, mais encore de ses voies de fait (1). Remarquons ici que les obligations du concierge varient avec les usages locaux et les conventions. On décide toutefois généralement que le bailleur n'aura aucune responsabilité à raison du fait du concierge choisi et payé par le locataire, car le concierge n'est pas alors son préposé, mais celui du preneur.

b) *Effets*

Le locataire, au cas de troubles, peut selon les cas, demander, soit la résiliation du bail, soit une réduction du prix, calculée, comme nous l'avons indiqué plus haut. Les tribunaux apprécieront souverainement s'il y a lieu ou non à la résiliation (2) ; mais dans tous les cas, et par suite de la faute commise par le bailleur, il y a lieu à dommages-intérêts, calculés d'après le droit commun (3). Le bailleur en est ainsi tenu alors même que le bail ait expiré et que le preneur est maintenu en vertu d'un délai de grâce (4).

Le preneur ne peut, pour se payer de la perte qu'il subit, retenir les loyers, n'ayant pas droit d ese faire justice lui-même, et aussi en vertu de l'article 1184 du code civil qui prescrit la constatation en justice de l'inexécution de l'obligation d'une des parties pour que l'autre partie soit délivrée de la sienne. Mais le tribunal peut autoriser le preneur à retenir les loyers et peut même le dispenser provisoirement, et pour un certain temps de les verser (5).

En plus de cette obligation directe que doit le bailleur, le preneur peut, au cas où il y a eu modification des lieux loués, exiger la remise en état; mais dans ce cas, les juges du fait sont

(1) Cas. Req., 22 juil. 1891. S., 92-1-569 (concierge ouvrant la correspondance).

(2) Req., 23 juin 1887. D., 89-1-72.

(3) Marseille, 16 janv. 1914. Gaz. trib. 1914, 1er semestre, 2, 465. Augmentation d'assurance due par suite d'une nouvelle industrie exercée par le bailleur.

(4) Civ. 20 janv. 1926. D., 1926-1-114.

(5) Agen, 17 févr. 1848. D., 50-2-23.

souverains appréciateurs (1). C'est ainsi que certains tribunaux ont repoussé la prétention du preneur comme étant disproportionnée avec l'intérêt du litige (2).

Dans le cas spécial de concurrence par un autre locataire, le preneur peut exiger que soit mis fin au trouble, lorsque le locataire agit en violation de son bail (3). Dans le cas où le locataire aura agi en conformité de son bail, et s'il y a lieu à garantie, c'est-à-dire lorsque le bailleur se sera engagé à ne pas susciter de concurrent au garanti, le preneur ne pourra obtenir que des dommages-intérêts, car le bailleur ne peut expulser le second preneur qui n'a agi qu'en vertu de son droit. Il en est de même quand la jouissance du preneur a été troublée par des travaux approuvés par le propriétaire (4).

Le preneur peut renoncer à la garantie, mais le fait d'être demeuré un certain temps dans l'inaction ne peut être considéré comme une décharge de garantie (5) de sa part.

D'autre part, les parties peuvent convenir que le bailleur pourra vendre une partie de l'immeuble, et que dans ce cas, le bail sera résilié. Le bailleur peut aussi se réserver de modifier les lieux loués, d'en démolir certaines parties, d'y introduire certaines professions incommodes ou d'imposer à l'immeuble certaines servitudes. Toutefois, le bailleur ne pourrait se décharger complètement de son obligation de garantie, car il ne peut se décharger de son dol.

2° Perte de la chose

A) *Divers cas de perte*

On doit encore signaler parmi les faits personnels du bailleur, celui par lequel il occasionne la perte de la chose et supprime l'objet sur lequel s'exerce le droit du preneur. Ce cas particulier s'ajoute et se superpose en quelque sorte aux autres faits personnels du bailleur occasionnant un trouble.

C'est le seul cas où la perte de la chose donne lieu à garantie. En effet, si la perte est due à un cas fortuit, il n'y a pas garantie,

(1) Civ., 25 juil. 1922. S., 1923-1-111.
(2) Seine, 5 mai 1913. Gaz. trib., 1913, 1er sem., 2, 463.
(3) Paris, 14 mai 1859. D., 59-2-140.
(4) Seine, 11 janv. 1894. D., 96-2-364.
(5) Paris, 7 févr. 1896. Gaz. pal., 1896-1-621.

mais résiliation par application des dispositions générales de l'art. 1148 du code civil dont l'article 1722 n'est que la reproduction. Il y a en effet résiliation pour impossibilité d'exécution.

Si la perte provient de la faute du locataire, le contrat ne subsiste plus; mais il ne peut y avoir garantie.

Pour savoir s'il y a perte de la chose, il faut tenir compte de la chose même et non des aménagements et des constructions faites par le preneur (1). De même on ne doit se préocuper que du but que les parties ont eu en vue en contractant (2).

B) *Effets de la perte.*

Les effets de la perte de la chose sont quelque peu différents de ceux des troubles.

a) *Effets généraux.*

Les juges du fonds ont tout pouvoir pour apprécier s'il y a perte totale ou partielle (3).

La perte totale entraînera la résiliation de plein droit du bail en vertu des articles 1722 et 1741 du code civil (4). Par suite, au cas de destruction de l'immeuble, le preneur ne peut prétendre conserver le terrain (5). Mais il ne doit plus en contre-partie, à compter de cette date, le prix du loyer. Pour le cas où celui-ci aurait été payé d'avance, le bailleur devrait le restituer. Toutes les autres obligations que se devaient mutuellement les parties disparaissent aussi comme étant sans cause.

S'il y a destruction d'un immeuble, la reconstruction ne peut être exigée par aucune des parties, par suite des termes généraux de l'article 1741 du code civil qui prescrit la résiliation du bail. Et par suite, si le bailleur fait reconstruire son immeuble, le bail ne revivra pas, et le preneur ne sera pas tenu à le continuer (6).

Lorsqu'il y a simplement perte partielle de la chose, si celle-ci est telle que le preneur n'aurait pas contracté, ce dernier peut

---

(1) Toulouse, 25 mars 1875. D., 79-1-164.
(2) Req., 14 avr. 1874. D., 75-1-205.
(3) Req., 16 nov. 1898. D., 99-1-117.
(4) Req., 9 nov. 1869. D., 74-5-319. Req., 9 av. 1930. S., 1930-1-219.
(5) Poitiers, 19 févr. 1894. D., 94-2-383.
(6) Trib. C. de Carpentras, 20 déc. 1892. Gaz. Trib., 3 janv. 1893.

demander la résiliation (1) ; mais c'est aux tribunaux à en juger et le preneur n'a pas le droit de l'apprécier lui-même (2). Dans le cas contraire, il ne peut qu'obtenir une diminution du prix. Ceci résulte de l'article 1722 du code civil et par argument d'analogie de l'article 1636 du code civil relatif à la vente. C'est au preneur seul qu'il appartient d'intenter l'action en réduction du prix, ou en résolution du contrat (3). Toutefois lorsque l'option peut être présumée avoir été acceptée par le bailleur, le preneur ne peut revenir sur sa décision (4). Personne en dehors du preneur ne peut exercer l'action et les créanciers de ce dernier ne peuvent se prévaloir de l'article 1166 du code civil, car son patrimoine « ne se trouvera pas par le fait même directement augmenté ». Mais, cette solution ne peut être appliquée en matière de faillite, car alors le débiteur n'a plus la libre disposition de ses biens (5). De son côté, le bailleur n'a également aucun droit à cet égard, sauf dans le cas où il y aurait danger à continuer le bail (6).

Lorsque le tribunal a statué et a décidé qu'il y aurait lieu à diminution, celle-ci doit commencer à courir du jour de la perte (7), car la réduction est la contre-partie de la perte de la jouissance.

Si nous avons vu qu'au cas de perte totale, le bailleur n'est pas obligé de reconstruire, il est par contre tenu, s'il y a perte partielle, de faire les réparations nécessaires à la partie de l'immeuble qui reste, et cela en vertu des art. 1719 et 1720 du code civil (8).

b) *Dommages-intérêts.*

Le bailleur sera tenu envers le preneur des dommages-intérêts qui seront calculés d'après le droit commun, et conformément aux articles 1150 et 1151 du code civil (9). Certains auteurs (10) ont

(1) Req., 4 déc. 1912. S., 1913-1-311 (incendie).
(2) Civ., 8 juil. 1872. S., 72-1-292.
(3) Aubry et Rau, V, p. 343, note 2. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 272, VI. Req., 1847. D., 47-1-250.
(4) Req., 9 janv. 1889. S., 89-1-105. Civ., 7 juil. 1924. D., 24-1-250. Voir Aubry et Rau, *loc. cit.* Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, N° 275.
(5) Huc. Traité de la cession et de la transmission des créances, I, N° 94. Contra. Baudry-Lacantinerie, N° I, p. 274.
(6) Req., 3 août 1847. S., 47-1-838.
(7) Req., 13 févr. 1901. S., 1903-1-124.
(8) Req. 18 mars 1890. D., 92-1-81.
(9) Req., 9 nov. 1909. D., 1911-1-455. Civ., 8 août 1855. D., 55-1-356.
(10) Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, N° 281.

prétendu que le preneur étant seul juge pour demander la résiliation, on devait obligatoirement la lui accorder, et cela en vertu de l'article 1184 du code civil. Ceci ne nous paraît pas exact. En effet, il y a lieu de remarquer que cet article n'accorde jamais la résiliation de plein droit et que cette résiliation doit être soumise à l'appréciation des tribunaux qui ont plein pouvoir à cet égard.

Section II. Garantie des vices

Paragraphe 1. *Cas de vices.*

L'obligation de faire jouir le preneur demande nécessairement que le bailleur garantisse le preneur « pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage » (art. 1721). Cette règle est interprétée par certains auteurs (1), dans le sens que le bailleur doit garantie pour tous les vices, même pour ceux qui rendent l'usage moins commode. Ces auteurs s'appuient sur le passage de Pothier dont le code s'est inspiré. Cet auteur parle des vices « empêchant entièrement l'usage » (2), — et le code parle seulement de ceux « empêchant l'usage ». Cette dernière disposition paraît donc plus extensive. Nous ne pouvons admettre ce système. Au point de vue théorique, si le code n'emploie pas le mot « entièrement », il parle du moins de vice empêchant l'usage. Cette disposition paraît donc écarter les vices rendant l'usage moins commode. D'autre part, si on admet ce système, on aboutit à des difficultés pratiques inextricables pour déterminer quand est-ce que l'usage est moins commode. Il faut donc revenir à la formule de Pothier et dire : « Les vices de la chose louée, que le propriétaire est obligé de garantir sont ceux qui en empêchent entièrement l'usage; il n'est pas obligé de garantir ceux qui en rendent seulement l'usage moins commode » (3). La modification du code qui doit signifier d'après Guillouard que le bailleur est garant du vice partiel, doit quant à nous, être plutôt interprétée dans le sens des vices « normaux » (4). La jurisprudence est dans ce sens. Elle a ainsi admis qu'il y a vice donnant lieu à

(1) Laurent, XXV, N° 215. Duvergier, II, N° 339.
(2) Pothier, N° 110.
(3) *Loc. cit.*
(4) Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 165. Aubry et Rau, p. 300. Colin et Capitant, II, p. 533.

garantie, lorsqu'il existe dans l'appartement des punaises (1), des cafards (2), des rats (3), et cela en grande quantité, — lorsque la disposition des lieux est telle que le bruit le plus léger s'entend d'un appartement à l'autre (4), lorsque des émanations délétères provenant d'un appareil de chauffage à combustion lente pénètrent dans un appartement par suite de fissures dans la cheminée (5). Il en est de même pour l'humidité, lorsqu'elle peut être nuisible à la santé, ou occasionne des détériorations aux objets situés dans l'appartement (6), — la rupture d'un tuyau de conduite d'eau, lorsqu'elle est due à un vice (7), — l'exiguité d'une loge de théâtre (8), — les maladies contagieuses ayant contaminé l'immeuble (9).

Il a été jugé au contraire que si un certain nombre d'années auparavant, un crime a été commis dans l'appartement, il y avait simplement incommodité.

Ces exemples répondent bien à notre définition des vices normaux, c'est-à-dire des vices contrariant l'usage qu'on fait ordinairement de la chose. Par conséquent, le preneur n'aura pas d'action lorsqu'il ne pourra pas employer la chose à une utilisation particulière sur laquelle il comptait, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une condition du bail (10).

Les vices donnent lieu à garantie, non seulement quand ils sont antérieurs, mais aussi lorsqu'ils sont postérieurs au contrat de louage. Ceci est nécessaire par suite du caractère successif de ce contrat. D'ailleurs les dispositions générales de l'article 1721 du code civil ne s'y opposent pas. Et ceci s'applique même au bâtiment que le bailleur a fait construire depuis la conclusion du bail.

---

(1) Seine, 30 avr. 1903. D., 1903-5-458.
(2) Nancy, 15 janvier 1898. S., 98-2-80.
(3) Douai, 24 oct. 1907. D., 1908-2-304.
(4) Caen, 1er mai 1868. S., 69-2-132.
(5) Lyon, 11 mai 1912. S., 1913-2-87. Req., 26 juil. 1909. D., 1909-1-533.
(6) Lyon, 4 mai 1865. D., 65-1-95.
(7) Paris, 7 févr. 1877. D., 77-2-88 ou au refoulement du tuyau. Lyon, 21 nov. 1930. D.H., 31-44.
(8) Seine, 23 janv. 1901-2-301.
(9) Oran, 4 févr. 1895. Pand. fr., 96-2-103.
(10) Paris, 5 nov. 1887. D., 88-2-219. Le preneur qui avait loué un immeuble pour un hôtel garni ne peut obtenir garantie du propriétaire lorsque l'administration interdit d'affecter certaines pièces à des logements, et dans le cas où le bailleur n'était intervenu, ni dans les dispositions prises pour l'exploitation, ni dans l'organisation.

Peu importe que le bailleur ait connu ou ait ignoré ce vice, l'article 1721 du code civil l'indique formellement (1). Et ceci se comprend très bien, car la garantie résulte non des vices eux-mêmes, mais de l'obligation du bailleur de faire jouir.

Ces vices donnent lieu à garantie, aussi bien s'ils sont temporaires que s'ils sont permanents (2). Peu importe aussi qu'ils atteignent la chose elle-même ou ses accessoires (3).

Mais le bailleur n'est pas garant si les vices sont dus au fait du preneur. C'est ainsi qu'il a été jugé pour des travaux exécutés par le preneur sans que le bailleur intervienne (4). On a admis que les conditions dans lesquelles le preneur a exigé l'exécution des travaux atténuent ou suppriment la responsabilité du bailleur (5). Le bailleur n'est pas de même responsable si les vices sont dus au défaut de réparation qu'aurait du demander le preneur (6). Ce sera toutefois au bailleur à fournir la preuve que le vice provient du fait du preneur (7).

Paragraphe II. Effets des vices.

La sanction de la responsabilité du bailleur permet au preneur de demander la résiliation du bail, lorsque la jouissance n'est pas possible, et cela par application de l'art. 1184 du code civil. Les juges du fait apprécient toutefois souverainement d'après les circonstances de la cause et peuvent allouer seulement des dommages-intérêts (8). Le bailleur peut aussi éviter l'action en garantie, en faisant disparaître le vice.

Les tribunaux peuvent aussi accorder une réduction du prix du bail. Cette solution ne résulte pas du texte même de l'article 1721 du code civil, mais on la tire des principes généraux régissant la matière, c'est-à-dire par extension des règles prévues par

(1) Civ., 30 mai 1837. S., 37-1-612.

(2) Paris, 12 juin 1893. Gaz. pal., 93-2, 2e semestre, 12; impossibilité pour un imprimeur de se servir de ses presses lors de la reconstruction d'un mur mitoyen.

(3) Seine, 18 juin 1899. Gaz. trib., 22 févr. 1899.

(4) Req., 25 juin 1872. D., 73-1-415 (chute d'un plafond).

(5) Toulouse, 5 juil. 1900. La loi 14 août 1900.

(6) Seine, 16 févr. 1905. D., 1905-5-45.

(7) Douai, 27 oct. 1907. D., 1908-2-304. Il a été jugé toutefois qu'au cas où il existe des punaises, le preneur devrait prouver la faute du bailleur. Seine, 16 juin 1897. Pand. fr., 98-2-29.

(8) Civ., 30 mai 1837. D., 37-1-409.

l'art. 1644 du code civil régissant la vente. D'ailleurs rien n'empêcherait d'accorder des dommages-intérêts sous la forme d'une réduction du prix. Mais si les juges décident que cette réduction de prix n'est pas encore suffisante, le preneur peut se faire indemniser de tout le préjudice subi (1). On s'est demandé si ces dommages seraient dus que le bailleur soit de bonne ou de mauvaise foi. Le texte de l'art. 1721 indique que le bailleur doive en être ainsi car on ne peut tirer une solution différente des art. 1645 et 1646 du code civil, concernant la vente; ainsi que nous aurons à le démontrer ultérieurement. Dans le louage, le bailleur s'est engagé à faire jouir tandis que dans la vente, il doit seulement livrer la chose. La jurisprudence est d'ailleurs dans ce sens (2) et fait supporter seulement au bailleur de bonne foi les dommages qu'il a pu prévoir (art. 1150 du code civil).

On ne peut toutefois allouer des dommages-intérêts au preneur lorsque les vices seraient, non seulement par eux-mêmes, mais par leur cause, postérieurs au contrat, car alors l'inexécution de l'obligation ne peut pas être imputable au bailleur (art. 1147 du code civil) (3). Il en sera de même, si les vices résultent d'un cas fortuit (4).

Paragraphe III. Clauses de non garantie.

Les règles ci-dessus énoncées concernant les vices peuvent être modifiées conventionnellement par les parties. Si elles ont employé une clause générale, celle-ci sera valable, quoiqu'elle ne vise pas tel ou tel vice particulier; c'est le cas pour la cause dans laquelle le preneur déclare prendre la chose à ses risques et périls(5). Mais la clause que le preneur a visité les lieux (6), et le fait qu'il a supporté un certain temps le vice, sans réclamation (7), n'ont

(1) Lyon, 4 mai 1865. D., 65-3-95.
(2) Paris, 4 juil. 1895. D., 96-1-171 (explosion de gaz). Req., 23 juin 1874. S., 75-1-120.
(3) Req., 21 juil. 1880. D., 81-1-102. Rouen, 4 juin 1910. D., 1911-2-65 (fièvre typhoïde).
(4) Fait de l'administration. Rennes, 2 juin 1864. D. Jur. Gén. sup., tome X, N° 166, note 2.
(5) Paris, 7 déc. 1872. D., 73-2-233.
(6) Bruxelles 5 mai 1895. Pasicri. 95-2-317.
(7) Amiens, 7 mai 1900. Req., d'Amiens 1900, p. 95.

pas été considérés comme une décharge de la garantie du bailleur. Il ne faudrait toutefois pas généraliser à notre avis ces interprétations de la jurisprudence, car il s'agit de cas d'espèce.

La clause de non-garantie peut être présumée : il en est ainsi lorsque le preneur a eu connaissance des vices apparents ou notoires lors du bail, car il ne peut plus agir contre le bailleur. C'est le cas également lorsque ces vices résultent de la situation naturelle (1), de l'immeuble, — lorsque le preneur a eu connaissance de l'existence des vices (2), — lorsqu'il a renouvelé le bail (3), après les avoir connus. Mais il en serait différemment si les indices qu'il a pu avoir ne lui permettaient pas de se rendre compte de l'inconvénient. On a (4) prétendu que cette connaissance par le preneur ne constituait pas une clause de non-garantie, car l'art. 1721 du code civil parle de tous les vices et ne distingue pas. Cet argument est sans valeur, car il s'agit seulement de savoir si le silence du preneur ne vaut pas acceptation de l'état des lieux. On indique alors que le preneur n'a rien dit parce qu'il supposait que le bailleur ferait cesser les vices. Cette prétention ne peut être soutenue et c'est plutôt le contraire qui a lieu. D'ailleurs, pour le cas d'un logement dans un endroit malsain, on ne peut valablement soutenir cette théorie.

Toutes ces difficultés n'existeraient certainement pas si le preneur en traitant avait exigé du bailleur des travaux pour amener la disparition des vices (5).

Le preneur peut aussi renoncer à la garantie et cela résultera du fait qu'il a payé plusieurs termes sans protestations (6).

Le bailleur serait, malgré la clause de non-garantie, tenu d'indemniser si les vices augmentaient dans une proportion imprévisible (7).

Les parties peuvent aussi stipuler une clause de garantie pour tel ou tel vice spécial.

Ces clauses qui doivent être toutes interprétées restrictivement (8) ne seraient pas valables si le bailleur avait dissimulé frauduleusement tel ou tel vice, car alors, il y aurait dol.

(1) Req., 11 juil. 1900. S., 1902-1-57.
(2) Caen, 11 juil. 1885. S., 86-2-31 (punaises).
(3) Bordeaux, 28 févr. 1911. Req. de Bordeaux, 1911-1-216.
(4) Colmet et Santerre, VII, N° 247. Laurent XXV, N° 16.
(5) Pau, 27 févr. 1894. D., 95-2-23.
(6) Arrêt précité.
(7) Rouen, 5 janv. 1895. Req. Rouen, 95, p. 27.
(8) Paris, 5 déc. 1872. D., 73-2-233.

Chapitre sixième

DE LA GARANTIE DANS LA SOUS-LOCATION

La sous-location n'est en réalité qu'une location ordinaire. Par suite, les règles de garantie sont exactement les mêmes qu'au cas de louage ordinaire.

Nous ferons toutefois remarquer que les obligations des parties dans le contrat de sous-location sont déterminées par le contrat passé entre les deux preneurs. Par suite, si les conventions du deuxième contrat diffèrent de celles du contrat primitif et que le bailleur en raison de son action directe contre le sous-locataire exige l'exécution du premier bail, celui-ci pourra appeler en garantie le premier preneur. Le bailleur en effet est vis-à-vis du sous-preneur un tiers, et on se trouve par suite dans les termes de l'article 1727 du cod civil (1). C'est ainsi que le premier preneur sera responsable s'il n'a pas fait connaître dans le bail l'obligation de ne pas créer dans les locaux loués, tel commerce (2), — si le sous-locataire a été obligé de détruire une modification à l'immeuble, faite par le premier preneur (3). Celui-ci devra aussi garantie si le second bail a été fait pour un temps plus long que le premier (4).

(1) Lyon, 23 déc. 1854. D., 55-5-278. Cas., 23 mai 1870. S., 70-1-283.
(2) Seine, 24 déc. 1894. Le droit, 6 mars 1895.
(3) Seine, 2 nov. 1892. Gaz. Pal., 92-2-704. Lyon, 23 déc. 1854, préc.
(4) Nancy, 5 févr. 1910. La loi, premier mars 1910.

Chapitre septième

DE LA GARANTIE DANS LA LICENCE DE BREVETS D'INVENTION

La licence est, par rapport à la cession de brevet, ce que le louage est par rapport à la vente. C'est en quelque sorte, la location du brevet. C'est une permission spéciale d'exploiter en tout ou en partie accordée par le breveté. Il ne faut donc pas la confondre avec la simple cession partielle par laquelle le breveté livre la propriété du brevet dans certaines limites indiquées dans le contrat. Ce sera dans ce cas aux juges du fait à déterminer, d'après l'intention des parties, quelle est la nature de ce contrat, et ils devront surtout tenir compte du fait que la licence est un droit personnel incessible. Mais il ne faut pas oublier tout de même qu'elle est susceptible de passer aux héritiers du licencié ou au cessionnaire d'un fonds de commerce. De même, si le licencié du brevet ne peut en disposer au profit d'autrui, il peut faire fabriquer pour son compte personnel des objets compris dans le brevet (1).

Il y a donc lieu de distinguer la licence de la cession, car la garantie pour l'une et pour l'autre est complètement différente. C'est ainsi qu'au cas de licence, ce seront les effets de la garantie du louage, qu'il faudra appliquer.

Le breveté sera tenu, d'après l'article 1719 du code civil, d'assurer au licencié la jouissance paisible de la chose, mais le breveté ne devra pas garantie, s'il concède de nouvelles licences.

On doit aussi décider qu'il en sera de même au cas de contre-

(1) Paris, 31 mai 1906. D., 1908-5-1. Paris, 5 mars 1884. Annales de la prop. ind., 86-82.

facteurs tolérés par le breveté qu'on peut à ce titre considérer comme personnes ayant reçu une licence de façon tacite du breveté (1). Mais si ces tiers font déclarer le breveté contrefacteur, celui-ci ne devra garantie qu'au moment de la signification au licencié, car ce n'est qu'à cette date que ce dernier est présumé en avoir pris connaissance (2).

Le breveté ne devra pas de même garantie lorsque par une clause, le licencié s'est réservé le droit exclusif et sans réserve d'exploiter le brevet (3), car alors, on peut le considérer comme un cessionnaire (4).

Indiquons aussi qu'un licencié peut être investi du droit de poursuivre les contrefacteurs, mais il semble alors que le contrat change de nature et devient une véritable cession. La licence n'est en effet qu'un droit personnel et, ici, on reconnaît au licencié un droit réel. Cette concession ne peut s'analyser un mandat, car « nul en France ne plaide par procureur » (5). De plus, comme la licence ne doit pas être publiée (art. 20 de la loi du 5 juillet 1844), le cessionnaire ne pourra valablement agir contre les tiers que lorsqu'il aura rempli les formalités prescrites par cet article (6).

Au cas de nullité ou de déchéance, le licencié étant une personne intéressée, il est recevable à intenter ces deux actions afin d'obtenir la résolution du contrat et à être ainsi libéré de l'obligation des redevances (7).

Ces règles de garantie peuvent être modifiées conventionnellement par les parties.

Les conséquences de la garantie sont les mêmes qu'au cas de louage. Par suite, s'il y a perte du brevet, soit par nullité ou par déchéance, il y aura lieu à résiliation si cette perte est totale ou seulement à réduction du prix au cas de perte partielle (article 1741 du code civil).

---

(1) Req., 8 mars 1852. D., 52-1-80.
(2) Req., 29 janv. 1907. D., 1912-1-386.
(3) Civ., 14 mars 1884. An. prop. ind., 85-73.
(4) Cas., 14 mars 1884. An. prop. ind., 85-73. Paris, 13 janv. 1900, *ibid.*, 1902, p. 36.
(5) Rouen, 2 janv. 1869. S., 69-2-300.
(6) Req., 8 mars 1852. D., 52-1-80. Seine, 12 févr. 1904. Gaz. du Pal., 30 mars 1904.
(7) Grenoble, 10 juil. 1877. An. prop. ind., 78, page 83. Civ., 1er avril 1904. D., 1924-1-55.

S'il y a seulement troubles, il y aura résiliation, au cas où ceux-ci empêchent complètement la jouissance et réduction du prix dans le cas contraire.

Mais la résiliation dans ces deux cas ne remonte pas, quant à ses effets dans le passé, comme la résolution; elle ne produit d'effets que pour l'avenir (1). Par suite, les actes accomplis jusque-là subsistent et les redevances payées sont valablement acquises (2).

En plus de cette résiliation ou de cette diminution du prix, le licencié aura droit à des dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice subi.

(1) Paris, 22 juin 1905 et sur pourvoi. Req., 29 janv. 1907. D., 1912-1-296.
(2) Arrêts précités.

Chapitre huitième

DE LA GARANTIE DANS LE PRET A USAGE

Le prêt à usage est un contrat « essentiellement gratuit » (article 1876 du code civil), mais non obligatoirement (1). Le prêteur peut quelquefois exiger de l'emprunteur une contre-partie mais alors il semble que cette contre-partie change la nature de ce contrat et qu'il n'est plus dans ce cas un véritable prêt. En effet, lorsque la contre-partie consiste en un prix, le contrat doit alors s'analyser en un véritable louage, car l'emprunteur n'a que la jouissance de la chose qu'il doit restituer. Si l'emprunteur doit fournir autre chose que de l'argent, on se trouvera alors en présence d'un contrat innommé. Mais dans ces deux cas, il faudra toujours appliquer les règles de garantie que nous avons indiquées pour le louage. Par suite, pour déterminer les effets de cette garantie, il faudra se reporter à ce contrat.

(1) C'est ce qui était admis en droit romain. « *Si nulla mercede accepta vel constituta, res tibi utenda data est.* »

Chapitre neuvième

DE LA GARANTIE DANS LES SOCIETES

La société est un contrat par lequel plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, en vue de réaliser un bénéfice. Cette mise en commun constitue les apports des associés. Ceux-ci reçoivent en contre-partie des parts sociales leur permettant chaque année de prélever une part des gains faits, et de partager, à la dissolution, l'actif social. Le bénéfice ainsi procuré demande que chaque associé garantisse les apports qu'il a effectués.

A propos de cette garantie, il convient d'éliminer deux cas. Lorsque l'apport d'une chose en société se fait avec stipulation que la société en paiera le prix, cette convention constitue une vente, et non un apport (1). Si c'était seulement la jouissance qui avait fait l'objet d'un tel contrat, il y aurait alors louage. Dans ces deux cas il ne peut y avoir de difficultés, du moment que nous avons contrat de vente, et contrat de louage. Ce sera par suite la garantie, soit de la vente, soit du louage, qui devra être appliquée.

Il faudra donner une solution à peu près analogue au cas d'apports qui auraient pour contre-partie non seulement une part sociale, mais aussi un prix. Dans ce cas, il semble qu'on doive analyser ce contrat comme un contrat de société doublé d'un contrat de vente (2).

(1) Req., 20 nov. 1861. D., 62-1-132. Req., 27 nov. 1898. D., 99-1-73. Aix, 9 avr. 1867. S., 1870-1-118.

(2) Civ., 29 mai 1883. S., 84-1-441. Orléans, 11 mai 1882. D., 83-5-288.

Section I. Apports en propriété

Paragraphe 1. *Apports de choses corporelles*

1° *Garantie de droit.*

Que faut-il décider lorsqu'il y a seulement apport pur et simple de propriété? La solution nous est donnée par l'article 1845 du code civil. « Lorsque l'apport consiste en un corps certain et que la société en est évincée, l'associé en est garant envers la société de la même manière qu'un vendeur l'est envers son acheteur. » Ce sera donc les règles de la vente que nous devrons appliquer. Il sera donc dû garantie par l'apporteur pour fait personnel, pour éviction et pour vices.

A) *Garantie du fait personnel et d'éviction.*

L'apporteur devra garantie de son fait personnel; il ne pourra par suite (art. 1845 du code civil), comme un vendeur ordinaire, ni évincer, ni troubler en aucune façon la jouissance de la société. Par suite, si son apport a consisté en un fonds de commerce, il ne pourra établir un autre fonds similaire et cela dans les conditions indiquées dans le chapitre de la vente (1). Il est vrai que cette obligation résulterait également de l'art. 1847 du code civil qui prescrit que les associés doivent compte à la société « de tous les gains qu'ils ont faits par l'espèce d'industrie qui est l'objet de cette société ». L'apporteur en industrie se trouve en effet à peu près dans la même situation que l'apporteur d'un fonds de commerce. Il doit la garantie de tout fait personnel qui serait de nature à nuire à la société, mais alors que l'apporteur en industrie a une obligation directe, l'apporteur du fonds de commerce n'a qu'une obligation indirecte résultant de son apport.

L'apporteur doit en second lieu garantie à la société de toute éviction dans les mêmes conditions qu'un vendeur ordinaire, ainsi que l'indique formellement l'article 1845 du code civil.

Il sera par suite tenu de garantir la société pour toutes les charges inconnues telles que les servitudes passives grevant l'im-

(1) Voir page 38.

meuble apporté, et non déclarées. Il sera aussi responsable pour les servitudes actives déclarées, et qui n'existeraient pas. Enfin, il sera de même tenu à garantie au cas d'hypothèque qui grèverait l'immeuble apporté. Mais il en serait tout autrement si la société était une société universelle ou si l'apport avait été la conséquence de la fusion de deux sociétés.

On ne doit pas confondre la fusion de sociétés avec la cession d'actif pour un prix fixé par avance, à la suite d'une liquidation de société. Dans le premier cas, la fusion, bien qu'elle ait été faite régulièrement, c'est-à-dire acceptée par tous les actionnaires des deux sociétés n'est pas opposable aux créanciers qui peuvent toujours suivre les biens, à moins d'avoir accepté la société nouvelle pour unique débitrice. La jurisprudence considère qu'ils ont même un droit de gage spécial sur les biens apportés (1). Malgré que les créanciers puissent ainsi poursuivre la société (2), il n'y aura pas lieu à garantie, car ici, comme pour une société universelle, ce ne sont pas des biens particuliers, mais des patrimoines qui sont apportés et la société, à moins de clause contraire, est tenue de payer toutes les dettes, soit de l'apporteur, soit des sociétés qui ont fusionné (3).

Au contraire, au cas de cession d'actif pour un prix fixé en numéraire, la société cessionnaire n'étant qu'un ayant cause à titre particulier, n'est pas tenue du passif. Par suite, si elle paie, elle aura un recours en garantie (4).

L'apporteur aurait pu également faire l'apport de droits indivis dans une masse, une succession par exemple (5). Dans ce cas, comme au cas de vente, on considère l'apport comme fait à forfait et naturellement la garantie n'est due que de l'existence du droit et de son existence au profit de l'apporteur. Toutefois si l'apporteur avait fixé une valeur à son droit, ou avait garanti l'existence de certains biens, il devrait garantie de cette valeur ou de cette existence (6).

---

(1) Houpin et Bosvieux (Des sociétés commerciales), tome I, N° 631. Lyon-Caen et Renault (Traité de droit commercial), tome II, N° 341.

(2) Houpin et Bosvieux, tome I, N° 631. Cependant voir req., 18 juil. 1865. D., 66-1-88. Une société ne serait pas tenue du passif, sauf possibilité de faire révoquer l'apport par les créanciers.

(3) Req., 3 janv. 1900. S., 1901-1-321.

(4) Paris, 2 janv. 1912. D., 1913-2-213.

(5) Amiens, 13 juillet 1895. D., 98-2-148.

(6) Arrêté précité.

Ces garanties doivent être envisagées comme au cas de vente, selon qu'elles entraînent éviction totale ou éviction partielle.

Au cas d'éviction totale, faut-il décider qu'il y aura résolution du contrat de société?

Un premier système (1), décide qu'il faut se placer dans l'esprit de l'article 1867 du code civil qui indique « que la perte survenue avant que la mise soit effectuée opère la dissolution de la société par rapport à tous les associés ». Par analogie, les auteurs qui soutiennent cette opinion admettent qu'il faut étendre les dispositions de cet article au cas d'éviction. Cette opinion ne nous paraît pas admissible. En effet, le cas de perte de l'article 1867 du code civil se place avant que la société ait fonctionné tandis que l'éviction a lieu généralement au cours du fonctionnement de la société. Il ne semble donc pas exact de décider que celle-ci sera dissoute si l'objet dont elle est privée n'est pas indispensable à son fonctionnement. Cela en vertu même de l'article 1867 du code civil qui ne prescrit la dissolution que pour le cas où il n'y a pas eu fonctionnement de la société. D'ailleurs, la dissolution peut occasionner des conséquences pécuniaires défectueuses pour les associés, tandis que si la société peut encore fonctionner, les bénéfices escomptés pourront être réalisés. Ajoutons encore que l'article 1867 du code civil nous indique que « la société n'est pas rompue par la perte de la chose dont la propriété a déjà été apportée à la société ». Or, au cas d'éviction, la chose a été mise en société et ce n'est qu'ensuite qu'elle en a été soustraite.

Un second système (2) s'appuie sur l'article 1845 du code civil qui indique que les règles de la vente sont applicables à la société. L'article 1630 du code civil, concernant la garantie dans la vente serait donc applicable à la société. Par suite, les associés auraient le droit de demander la résolution avec des dommages-intérêts ou simplement des dommages-intérêts, ou encore se contenter d'un objet qui aurait pour la société les mêmes avantages que celui dont elle a été privée. Ce système appliquant purement et simplement les articles relatifs à la vente ne se préoccupe pas de l'intention du législateur. Les rédacteurs du code civil ont décidé qu'il y aurait lieu à résolution de la vente au cas d'évic-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl (De la société, du prêt et du dépôt), p. 295 et 113.

(2) Pont (Commentaire des sociétés civiles et commerciales), I, N° 270.

tion totale, car l'acheteur ne peut plus remplir le but qu'il s'était proposé. Pour la société il en est différemment car l'éviction ne peut pas empêcher le fonctionnement de celle-ci. L'art. 1845 du code civil n'a rien de contraire à notre opinion. D'autre part, les auteurs qui soutiennent que les mêmes effets doivent se produire au cas de garantie dans la vente et dans la société se préoccupent de l'intention des parties au cas d'éviction partielle, comme le fait l'article 1636 du code civil. Or le cas d'éviction totale sera le plus souvent pour la société un cas d'éviction partielle, et alors nous revenons à l'opinion suivante :

Dans la société, l'éviction d'un apport, même totale, ne constitue eu égard à l'ensemble des apports de tous les associés, qu'une éviction partielle. Par suite, lorsque cette éviction n'empêchera pas le fonctionnement de la société (1), il n'y aura pas lieu à résolution judiciaire (2). Il en serait autrement si les co-associés établissaient qu'ils ont contracté en considération de l'apport, c'est-à-dire que celui-ci a été un mobile déterminant (3). Si cette preuve n'est pas rapportée, l'apporteur sera simplement condamné à des dommages-intérêts qui tendront à réparer le dommage subi.

Les mêmes solutions et les mêmes distinctions devront être faites au cas d'éviction partielle (4). L'apport peut avoir été le mobile déterminant du contrat, et par suite, l'éviction partielle donner lieu à résolution. Nous aurons donc les deux mêmes solutions qu'au cas d'éviction totale : résolution ou seulement dommages-intérêts.

Lorsqu'il y aura lieu à résolution, les parties devront être remises dans les mêmes conditions que si elles n'avaient pas contracté (5), mais il semble bien qu'il faudra seulement résoudre le contrat au jour de l'éviction si la résolution *ab initio*, entraîne des conséquences fâcheuses (6). Ce sera le cas lorsque la société

(1) Lyon-Caen et Renault, Traité de Droit commercial, II, N° 17. Guillouard (Traité du contrat de société), N° 180. Thaller et Pic (Des Sociétés commerciales), I, N° 29. Req., 9 mars 1903. D., 1904-1-89. Rouen, 3 nov. 1905. Jour. Soc., 1916, p. 101.

(2) Les juges du fonds apprécient souverainement. Req., 4 janv. 1898. D., 99-1-163. Civ., 22 févr. 1892. D., 94-1-147.

(3) Bruxelles, 29 mai 1884. Jour. soc., 1890, p. 67.

(4) Seine, 25 nov. 1886. Jour. soc., 1890, p. 61.

(5) Rouen, 8 mai 1901. Jour. soc., 1904, p. 102.

(6) Duvergier (Droit civil), V, N° 160 et 161.

aura procuré des bénéfices; l'apporteur les conservera dans notre solution, mais il devra les imputer sur les dommages-intérêts qu'il devra pour la faute qu'il aura commise.

Lorsque le tribunal n'ordonnera pas la dissolution, les dommages-intérêts devront être calculés d'après les principes admis pour la vente (art. 1637 du code civil). Par suite, les dommages dus par l'associé devront comprendre non seulement la valeur de la chose au moment du contrat, si elle a diminué, ou sa valeur au moment de l'éviction, si elle a augmenté, mais encore tous dommages-intérêts qui pourraient être dus comme réparation du préjudice subi.

L'apporteur pourrait échapper aux conséquences de l'action en garantie, s'il remplaçait les choses frappées d'éviction par d'autres choses identiques (1), car celles-ci pourraient être considérées comme substituant, ou du moins réduisant les dommages-intérêts. Mais il n'en est plus de même si l'apport consistait en corps certain et surtout si celui-ci avait été le mobile déterminant ayant décidé les associés à contracter.

B) *Garantie des vices cachés.*

La troisième obligation de garantie, après les garanties de fait personnel et d'éviction, est celle des vices cachés. En effet, les dispositions générales de l'article 1845 du code civil, malgré qu'elles ne visent que l'éviction, permettent d'appliquer aux vices cachés les règles prévues pour la vente, et par suite l'apporteur devra garantie.

Les apports en nature sont souvent majorés; aussi l'art. 4 de la loi de 1867 prescrit la vérification des apports en nature et pour cela la tenue de deux assemblées constitutives. Toutefois les majorations importantes de l'apport qui n'ont pu être constatées alors, à cause de l'éloignement, ont été considérées par la jurisprudence comme un cas de vice rédhibitoire (2).

Lorsque des vices ont été ainsi constatés, les associés ont le droit de demander ou la résolution du contrat ou seulement une nouvelle estimation de l'apport et par suite la réduction du nombre d'actions attribuées à l'apporteur (3).

---

(1) Pont., I, N° 271. Baudry-Lacantinerie et Wahl, N° 183. Guillouard (Traité du contrat de la société), N° 180.

(2) Seine, 26 févr. 1907. D., 1908-5-30.

(3) Arrêt précité.

2° *Garantie de fait.*

Toutes les règles que nous venons d'indiquer ci-dessus seraient modifiées au cas de clauses conventionnelles. C'est ainsi que la société n'aura pas d'action lorsqu'elle s'est interdite tout recours (1). Toutefois, il faut appliquer l'article 1629 du code civil, conformément aux indications de l'article 1845 du code civil et décider que l'apporteur est toujours tenu au remboursement du prix, même au cas de clause pure et simple de non-garantie. A moins que les co-associés n'aient connu le péril d'éviction ou n'aient accepté l'apport à leurs risques et périls.

Paragraphe II. Apports de valeurs incorporelles

1° *Apports de créances.*

Nous venons d'indiquer que la garantie au cas d'apport de choses corporelles est la même qu'au cas de vente. Faut-il donner la même solution au cas où l'apport consiste en une créance, et appliquer à cet apport les articles 1693 et 1694 du code civil? En d'autres termes, l'apporteur est-il tenu de garantir seulement l'existence de la créance au moment de l'apport et la solvabilité du débiteur uniquement lorsqu'il s'y est engagé? Il semble bien que ce soit la solution qu'il faut donner, si l'on veut tenir compte des dispositions de l'article 1845 du code civil, malgré que la solution au point de vue pratique permette quelquefois des fraudes, consistant à donner en apport des créances irrécouvrables. C'est pourquoi cette solution n'est pas admise par certains codes étrangers (2).

Un arrêt (3) qui a été confirmé par la chambre civile (4), décide que si l'acte de société permet aux associés de se libérer soit en espèces, soit en créances, mais que les commanditaires restent garants des créances, par eux apportées, la quittance qui a pu leur être donnée, ne les délivre pas de l'obligation de verser intégralement l'apport qui formait la garantie des tiers et qui ne devait être diminué en aucune façon. Cet arrêt semble donc aller

(1) Amiens, 13 juil. 1895. D., 95-2-148. Amiens, 9 août 1903. D., 1908-5-24.
(2) Code italien, art. 80. Code roumain, art. 81.
(3) Limoges, 2 juil. 1897. S., 1901-1-513.
(4) Civil., 7 nov. 1899. D., 1900-1-369.

contre le principe d'après lequel l'apporteur ne répond que de la solvabilité du débiteur, lorsqu'il s'y est engagé. Mais en fait, il n'en est rien, car la Chambre civile a motivé sa solution en expliquant que l'apporteur devait garantie de la créance, cette cession de créance n'étant faite qu'en dation en paiement de son apport. Par suite, le commanditaire, d'après la Chambre civile, ne pouvait se libérer qu'en espèces ou valeurs équivalentes, s'étant obligé envers les créanciers de la société à fournir son apport (1), et l'extrait ne prévoyant pas la libération des apports par des créances.

2° *Apport de brevet d'invention*

Au cas d'apport de brevet d'invention, l'apporteur sera responsable en vertu de l'article 1845 du code civil, dans les mêmes conditions que pour la cession et comme il a été indiqué ci-dessus, sous le chapitre des brevets d'invention (2).

Section II. Apport en jouissance

S'il y a seulement apport de jouissance, et nous entendons ici le cas où l'apporteur demeure propriétaire et s'engage seulement à faire jouir la société pendant un temps déterminé, ce sera la garantie du louage qui sera due.

Dans ce dernier cas, il y aura lieu en conséquence, d'assurer à la société la jouissance paisible de la chose. Par suite, il y aura dissolution du contrat, si la société ne peut remplir son but ou seulement lieu à des dommages-intérêts s'il n'en est pas ainsi. Enfin, en vertu de l'article 1867 du code civil qui ne fait qu'appliquer la théorie du risque, il y aura dissolution de la société au cas de perte complète de jouissance.

---

(1) Attendu du jugement : « Attendu que les principes de la garantie en matière de cession de créance sont sans application dans l'espèce; puisque en dehors même de toute stipulation de garantie, les commanditaires étaient tenus de verser intégralement leur mise sociale. »

(2) Voir pages 80 et suiv.

Chapitre dixième

DE LA GARANTIE DANS LE PARTAGE

Section I. Garantie d'éviction

Comme dans tous les autres contrats à titre onéreux (1), on retrouve la garantie dans le partage. Dans ce contrat, elle présente toutefois quelque chose d'exceptionnel, car elle est contraire à l'article 883 du code civil qui indique que le partage est déclaratif. En effet, la garantie suppose que le garanti est l'ayant cause du garant. Or, en vertu de l'effet déclaratif du partage, chacun des co-héritiers est censé tenir les biens mis dans son lot, du défunt directement. Nous ne faisons ici que signaler la contradiction qui se trouve dans le code, nous dirons ultérieurement comment nous expliquons qu'il y ait garantie.

L'obligation de garantie dûe dans le partage est quelque peu différente de celle dûe dans les autres contrats. Par suite, il y a lieu de connaître à l'avance si le contrat est un partage, c'est-à-dire déclaratif, ou si c'est un tout autre contrat, tel une vente ou une cession de droits successifs. Et pour cela, il faudra rechercher si le contrat fait cesser l'indivision. Nous n'avons pas à déterminer ici quand il y aura lieu à cessation d'indivision, contentons-nous d'indiquer que les solutions de la jurisprudence sont pleines de contradictions et que la question est contreversée.

La garantie qui est applicable en matière de partage est la même qu'au cas de vente. Par suite, il faudra compléter l'article 884 du code civil par les articles relatifs à la vente. Nous relève-

(1) Cas. 1er mars 1898. S., 1898-1-401. Note Wahl.

rons toutefois quelques différences entre les deux garanties; elles sont expliquables par l'effet déclaratif du partage, et aussi par l'idée d'égalité qui est à la base de cet acte.

1° Cas ou il y a lieu a garantie

L'article 884 du code civil nous indique que les cohéritiers sont respectivement garants des troubles et évictions. Par troubles, il ne faut pas entendre, comme nous l'avons déjà indiqué pour la vente, les troubles de fait, c'est-à-dire ceux qui sont la conséquence d'une cause extérieure et contingente, mais les troubles de droit c'est-à-dire ceux qui sont occasionnés par un tiers qui prétend avoir un droit sur la chose, quelque soit ce droit. C'est ainsi que, comme pour la vente, les copartageants sont garants au cas de servitudes (1), à moins que celles-ci ne soient apparentes ou ne résultent de la loi. Il en serait de même dans tous autres cas où il existerait un droit réel ou personnel sur la chose attribuée à un cohéritier pour le remplir de son droit. Dans ces cas, les cohéritiers sont présumés avoir connu ces charges, et par suite avoir évalué les biens en conséquence. La seule possibilité alors pour l'attributaire serait la lésion de plus du quart.

En plus de cette condition de non-apparence, il faut, pour qu'il y ait trouble, que celui-ci soit réel (2). Par suite, la simple crainte n'est pas suffisante.

L'éviction n'est qu'un cas de trouble qui entraîne la dépossession partielle ou totale. Elle doit être entendue le plus souvent, comme au cas de vente, d'une lutte judiciaire dans laquelle le cohéritier a été vaincu et sauf les exceptions que nous avons signalées au cas de vente; par exemple, lorsque le cohéritier conserve le bien à un autre titre. Il y aura lieu à garantie si le copartageant est obligé de délaisser l'immeuble par suite de l'exercice d'une action réelle, telle que l'action en revendication, ou s'il est obligé de payer des dettes au delà de sa part, étant tenu hypothécairement (3). Les autres cohéritiers seront aussi responsables, au cas de servitudes actives déclarées, et qui n'existeraient pas.

---

(1) Bruxelles, 11 mars 1876. Pasicri. belge, 1876-2-319.
(2) Cas., 12 juil. 1853. S., 53-1-742.
(3) Civ., 29 oct. 1890. D., 91-1-475. Civ., 28 févr. 1900. D., 1900-1-295. Civ., 12 juil. 1853. D., 53-1-334.

Pour le cas où une créance aurait été attribuée à un cohéritier, les autres copartageants seront garants, non seulement de l'existence de la créance au moment du partage, mais encore de la solvabilité du débiteur à cette époque. Ceci s'explique par le fait que l'on ne se trouve plus ici en présence d'une véritable cession de créance, c'est-à-dire d'un contrat pour partie aléatoire, mais en présence d'une opération de partage qui tend à établir l'égalité entre les copartageants (1). Mais il faut, dans ce cas, pour que l'éviction donne lieu à garantie qu'elle ait une cause antérieure (art. 884 du code civil). Si l'éviction est due à une cause qui survient après le partage, le copartageant propriétaire doit subir les conséquences de l'éviction car *res perit domino*. Par suite, les copartageants ne devront pas garantie si le cohéritier est dépossédé à suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, même si l'indemnité était de minime importance (2). Il en serait de même si l'éviction était due à tous autres cas fortuits (3) sans qu'il y ait intervention de l'un ou l'autre des copartageants. En effet, dans cette dernière hypothèse, il y aurait fait personnel et par suite le copartageant qui aurait troublé devrait garantie.

L'article 886 du code civil prescrivant que la solvabilité future du débiteur d'une rente ne donne pas lieu à garantie et dont les dispositions doivent s'étendre à toutes les créances (4) n'est qu'un cas d'application de l'article 884 du code civil décidant que l'éviction et les troubles doivent être antérieurs. C'est pour la même raison que la prescription qui a commencé avant le partage mais qui ne s'est accomplie que postérieurement, ne peut donner lieu à garantie. L'effet rétroactif de celle-ci n'est pas applicable, car elle n'est établie qu'au profit de celui qui prescrit et ne doit pas par suite être étendue aux cohéritiers. On ne doit considérer ici que le terme du délai légal qui dépossède le copartageant. Cette solution ne devrait toutefois pas être donnée si la prescription s'était accomplie dans un délai si court après le partage que le copartageant n'ait pu l'interrompre, car on ne peut alors relever une faute contre lui.

---

(1) Pont. Petits contrats, I, N° 263. Huc (Traité de la cession de Créance), T. I, N° 525.

(2) Pothier (Traité des successions), chap. IV, article 5, paragr. III.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl, III, 3406.

(4) Req., 24 déc. 1866. S., 67-1-172. Narbonne, 24 nov. 1898. D., 99-2-157 (Faillite du vendeur rendant inefficace une hypothèque).

L'article 884 du code civil dit en effet que la garantie cesse si l'éviction est dûe à la faute du cohéritier. Par suite, lorsqu'on pourra relever un fait personnel de celui-ci, il ne pourra y avoir lieu à recours (1). C'est ainsi qu'il a été décidé que le cohéritier à la fois héritier du donataire prédécédé et du donateur ne pouvait agir en garantie contre ses autres cohéritiers dans la succession du donataire et cela en raison du rapport qu'il est tenu d'effectuer à la succession du donateur, lorsque ce rapport a pour cause son acceptation de cette dernière succession, fait qui lui est personnel (2). Il ne peut non plus se plaindre s'il n'a pas appelé en cause ses cohéritiers dans l'instance qui l'a évincé, lorsque ceux-ci démontrent qu'il existait un moyen efficace qui n'a pas été employé (par argument tiré de l'article 1640 du code civil).

La garantie ne sera pas dûe non plus au cas d'omission d'un ayant droit empêchant un partage d'engendrer toutes ses obligations, la présence de tous les indivisaires étant une condition substantielle de la validité d'un partage, et l'exclusion d'un indivisaire en entraînant la nullité (3).

Comme pour tous les autres contrats, les règles que nous venons de faire connaître ci-dessus peuvent être modifiées conventionnellement par les parties. Les copartageants peuvent par suite augmenter l'obligation de garantie et notamment se garantir contre des faits postérieurs au partage, tels que la solvabilité du débiteur (4). Mais il résulte de l'article 884 du code civil que la garantie peut être augmentée par une clause particulière et expresse de l'acte de partage (5). Il ne paraît pas utile que cette clause soit nécessairement incluse dans le contrat de partage. En effet, toute convention ultérieure peut être analysée en une décharge de responsabilité donnée par le copartageant aux autres (6) ; mais il faut toujours que cette clause soit particulière, c'est-à-dire pré-

(1) Agen (22 déc. 1911. Jour. des notaires), 1912, page 715. Req., 24 déc. 1866. D., 67-1-211 (Privilège de copartageant qui a dégénéré en une simple hypothèque). Req., 21 mars 1922. D., 1923-1-60. Jugé qu'un des cohéritiers successeur d'un autre co-partageant à l'égard duquel le partage est nul (celui-ci étant interdit) ne peut poursuivre la nullité en vertu de la maxime : « *Quem de evictione tenet actio eumdem agentem repellit exceptio* ».

(2) Cas., req., 18 mars 1889. S., 90-1-265.

(3) Req., 11 mai 1914. S., 1916-1-39. Req., 21 mars 1922. D., 1923-1-60.

(4) Grenoble, 16 déc. 1843. D., 45-2-93.

(5) Bruxelles, 11 mars 1876. Pasicri belge, 1876-2-319.

(6) Civ., 3 mars 1856. D., 56-1-304.

voie un cas d'éviction déterminé (art. 884 du code civil). Ici les règles ne sont plus les mêmes qu'en matière de vente où une clause générale est permise (art. 1627 du code civil). De plus, il faut que cette clause soit expresse; elle ne peut être sous-entendue (1), ni être induite de la connaissance de la cause d'éviction avant le partage par le co-héritier (2).

II. Effets de la garantie

Le copartageant évincé peut, comme un acheteur, intenter son action sous deux formes différentes. Il peut agir, soit par voie incidente, soit par voie d'action principale. L'avantage du premier procédé que nous avons signalé à propos de la vente, est de ne pas faire perdre le droit à l'action en garantie, tandis que par le deuxième procédé ce droit peut être perdu par le garanti, s'il se défend mal.

S'il agit par voie d'action principale, il doit porter son action devant le tribunal de l'ouverture de la succession (art. 59 du code de procédure civile). Ici nous trouvons une règle différente à celle de la vente, pour laquelle le tribunal compétent est celui du défendeur.

Le tribunal ne peut qu'accorder une indemnité. La raison est simple, elle s'explique par le but que remplit le partage. Celui-ci tend à rendre le copartageant propriétaire définitif d'une partie de la succession, ayant une valeur égale à ses droits indivis dans cette succession; peu importe les biens qui lui sont attribués, car il n'a pas contracté ayant en vue un objet déterminé. Il ne demande simplement que la valeur de la chose dont il a été évincé, et si on la lui fournit, il ne peut se plaindre.

De plus, le partage est trop complexe pour être résolu et recommencé, les cohéritiers n'étant pas tenus de rester dans l'indivision.

L'indemnité devra toujours être fixée en considération de la valeur de la chose au jour du partage (3), contrairement aux solu-

(1) Arrêté précité.

(2) Contra. Civ., 18 nov. 1840. S., 41-1-81. Cet arrêté explique que la clause peut ne pas être expresse en présumant que l'évaluation faite des biens l'a été en tenant compte de cette menace d'éviction.

(3) Bordeaux, 12 juil. 1892. D., 94-2-51. Rouen, 25 mai 1925. D., 1925-2-126. — En ce sens: Baudry-Lacantinerie et Wahl (Des successions), N° 3418. Planiol et Ripert, IV, p. 776.

tions que nous avons indiquées pour la vente lorsque la chose avait augmenté de valeur. Ceci s'explique par la présomption de bonne foi qui existe au profit des cohéritiers. Dans la vente, le vendeur qui détient la chose depuis un certain temps et l'a acquise lui-même est présumé connaître tous les dangers d'éviction et de trouble qui pourraient surgir et doit par suite être considéré comme de mauvaise foi. C'est à cause de cela que le vendeur doit réparation de tout le préjudice subi par l'acheteur, et par suite de l'augmentation de valeur. Au cas de partage, au contraire, les cohéritiers qui se trouvent, par suite de la mort, propriétaires des objets de la succession, peuvent ne pas connaître l'origine et la provenance de ces biens, ni les dangers d'éviction et de trouble auxquels ils peuvent être soumis. Ils doivent par suite être présumés de bonne foi, et ils ne doivent pas des dommages-intérêts pour un cas fortuit ou de force majeure qui aurait augmenté la valeur de cette chose. La difficulté ne peut en effet surgir que dans ce cas car le tiers qui évince doit obligatoirement rembourser à l'évincé la plus-value acquise par l'immeuble du fait personnel de celui-ci et aussi toutes les dépenses nécessaires (1) faites par le même. Les cohéritiers ne peuvent, par suite de leur bonne foi, avoir un obligation plus étendue que ce tiers, et ne doivent par suite rien.

On peut aussi justifier le calcul de cette indemnité au jour du partage par l'idée d'égalité, et il faut pour cela se replacer au jour de ce partage. Si par la suite des différences sont survenues dans la valeur des lots des cohéritiers, ceux-ci, étant propriétaires et profitant de l'augmentation, sont tenus en contre-partie d'en supporter la diminution.

Deux systèmes indiquent, au contraire, l'un qu'il faut se placer, pour évaluer les biens au moment de l'éviction (2), l'autre (3) qu'il faut tenir compte de la valeur des lots. D'après ce dernier système, si cette valeur est restée la même depuis le partage, c'est au moment du partage qu'il faudrait se placer pour évaluer l'indemnité. Ce serait au contraire au jour de l'éviction qu'il faudrait se placer dans le cas contraire. Cette seconde théorie qui d'ail-

(1) Req., 9 avr. 1862. D. P., 62-1-240.
(2) Aubry et Rau, Tome X, page 218. Texte et note 45. Capitant, III, p. 574.
(3) Maleville, art. 885. Vazeille, art. 885.

leurs est abandonnée, n'est que la reproduction de la précédente. En effet, elle ne diffère que lorsque la chose n'a pas changé de valeur. Cette différence n'est par suite qu'apparente, car alors peu importe le moment de l'évaluation. Ces deux théories ne peuvent être acceptées pour les raisons que nous avons exposées à l'appui de notre opinion.

Lorsque la valeur de l'éviction a été ainsi déterminée, elle doit être supportée par les copartageants en proportion de leurs parts héréditaires. Par suite, l'héritier évincé en supportera une partie (article 885 du code civil, premier alinéa). Mais, s'il existe des héritiers insolvables la portion dont est tenu le cohéritier insolvable « doit être également répartie entre le garanti et tous les héritiers solvables » (article 885, deuxième alinéa).

En principe, comme au cas de vente, l'action en garantie se prescrit par trente ans, mais l'art. 886 du code civil prévoit une exception au cas de partage. L'action en garantie de l'insolvabilité du débiteur de rente, doit être intentée dans les cinq ans qui suivent le partage. On a voulu par ce moyen éviter l'inconvénient qui se produisait avec l'ancienne jurisprudence ne faisant courir les délais de prescription de trente ans, que du jour du paiement du dernier arrérage. Les dispositions restrictives de l'article 886 du code civil amènent à décider que ces délais devront être appliqués, même lorsque les arrérages des années qui ont suivi le partage ont été payés régulièrement. De plus, l'article 886 du code civil étant exceptionnel, les dispositions de cet article ne doivent pas être étendues au recours qui pourrait être exercé au cas d'inexistence de la créance ou de la rente, mais seulement au cas d'insolvabilité du débiteur de la rente. Les règles prévues par cet article 886 peuvent toutefois être modifiées conventionnellement par les parties (1).

III. Partages donnant lieu a garantie

L'obligation de garantie s'impose dans tous les partages, qu'ils soient amiables (authentiques ou sous seings privés), ou judiciaires, qu'il s'agisse de partages en nature ou de licitation (2).

---

(1) Grenoble, 16 déc. 1843. D., 45-2-93. Riom, 21 juin 1894. Rec. Riom, 93-94, page 515.

(2) Toulouse, 17 avr. 1889. Gaz. des trib. du Midi, 28 juil. 1889.

Peu importe aussi l'indivision à laquelle ils mettent fin. Par suite, les partages de communauté (1), les partages de société, qui sont assimilés aux partages successoraux (art. 1476 et 1862 du code civil), comme tous autres partages d'objets indivis, meubles ou immeubles (2), donneront lieu à garantie. Mais il faut pour qu'il y ait lieu à garantie qu'il y ait indivision. Par suite, un légataire qui serait évincé ne serait pas autorisé à exercer l'action en garantie, car alors il est à présumer que la chose n'appartenait pas au de cujus, et que par suite le legs était nul.

Section II. Garantie des vices

La garantie des vices peut-elle s'appliquer au cas de partage? La garantie des vices, telle qu'elle est indiquée par le code au cas de vente, a été repoussée par certains auteurs (3). On fait valoir que le copartageant se plaindra plutôt d'une insuffisance de valeur que d'un vice, c'est-à-dire de la non possibilité de l'usage de la chose à un emploi déterminé. Tout de même, il existe un cas où les vices pourront occasionner une perte trop forte; c'est lorsqu'il y aura vice pour les valeurs mobilières. Mais alors on objecte que ceci a très peu d'importance, car il existe au profit du copartageant qui a à souffrir d'une telle attribution une action en rescision pour lésion de plus du quart.

Il n'en reste pas moins que le copartageant ne peut agir que lorsqu'il aura subi une lésion de plus du quart. Jusque-là, il ne peut le faire. Tandis que si l'on admet le système de la garantie des vices, il y aura possibilité pour le copartageant d'exercer un recours contre les autres copartageants.

Mais alors, quel recours peut-il exercer, du moment qu'il y a vice. Le copartageant doit-il exercer les actions prévues pour la vente, c'est-à-dire l'action rédhibitoire ou l'action estimatoire. On voit ici le danger du fait de la possibilité du copartageant d'opter entre ces deux actions et de faire résoudre le partage. Nous aurons ultérieurement à nous expliquer à ce sujet et nous verrons comment, du moment qu'il y a garantie des vices, au cas de partage, il y a seulement possibilité pour le copartageant de se faire indemniser de la perte qu'il a pu subir.

(1) Req., 2 févr. 1925. D. H., 1925, p. 117.
(2) Besançon, 28 févr. 1872. D., 1872-2-127.
(3) Aubry et Rau, X, p. 220, texte et note 55. Baudry-Lacantinerie et Wahl (Traité de droit civil des successions), III, N° 3405.

Chapitre onzième

DE LA GARANTIE DANS LA CONSTITUTION DE DOT

Toute personne qui constitue une dot doit garantie, que ce soit une dot proprement dite, c'est-à-dire faite dans un contrat de mariage, ou que ce soit une donation faite par acte séparé et à cause du mariage (1).

1° Cause de la garantie

La constitution de dot est-elle un acte à titre onéreux ou un acte à titre gratuit?

La jurisprudence considère dans tous les cas la constitution de dot, qu'elle émane de la femme elle-même (2), ou qu'elle émane d'un tiers et qu'elle soit constituée au profit de la femme (3), ou au profit du mari, comme un acte à titre onéreux (4).

La garantie (art. 1440 et 1547 du code civil), qui est dûe par le constituant de la dot et l'obligation de payer les intérêts de plein droit (art. 1440 et 1548 du code civil), seraient d'après la jurisprudence une caractéristique du contrat onéreux. L'immutabilité des conventions matrimoniales qui exige, la non-application de l'article 1167 du code civil transforme la nature de ce contrat. De plus, la constitution de dot, dont la destination économique est de subvenir aux charges du ménage, fait de celle-ci un contrat à titre onéreux.

(1) Dijon, 11 févr. 1887. D., 88-2-42.
(2) Req., 6 juin 1849. D., 49-1-324. Req., 16 nov. 1910. D., II-1-500.
(3) Civ., 23 juin 1847. D., 47-1-241. Civ., 18 janv. 1887. D., 87-1-257.
(4) Civ., 18 janv. 1887, précitée. Civ., 18 déc. 1895. D., 98-1-193.

Tous ces arguments ne sont pas, à notre avis, convaincants (1). D'abord, l'argument de garantie ne peut être employé en l'espèce, car on aboutirait à une pétition de principe. Notre travail consiste à étudier la garantie dans les contrats à titre onéreux. Or, si on employait l'argument de garantie, on dirait que la constitution de dot, est à titre onéreux, et c'est à ce titre que l'on étudie la garantie.

Le contrat serait aussi à titre onéreux parce qu'il est dû de plein droit des intérêts. Cet argument ne vaut pas, car le débiteur d'une obligation née d'un contrat à titre onéreux, n'est pas tenu en principe de plein droit, des intérêts moratoires. Par suite, par le fait que le constituant de la dot doit des intérêts de plein droit, il n'en résulte pas que la constitution de dot est à titre onéreux.

L'immutabilité des conventions matrimoniales qui ne permet pas, d'après la jurisprudence, d'appliquer l'article 1167 du code civil à la constitution de dot ne permet pas de conclure que ce contrat est à titre onéreux. En effet, cet argument n'est pas même admissible pour repousser l'application de l'article 1167 du code civil, car on devrait en déduire qu'aucune action en nullité ne peut être exercée contre une constitution de dot.

Enfin, si l'obligation de subvenir aux charges du ménage est bien une contre-partie entre époux à la constitution de dot, elle ne l'est que dans les rapports des époux entre eux. En effet, pour le constituant, la constitution de dot est une aliénation sans contre-partie. Il s'est appauvri gratuitement, il est donc un donateur (article 1105 du code civil).

La constitution de dot n'est donc pas, à notre sens, un contrat à titre onéreux. Or, nous avons dit dans notre introduction que la garantie se rencontrait dans les contrats à titre onéreux. Comment expliquons-nous alors la garantie qui est dûe à propos de la constitution de dot?

La solution se trouve dans le fait, comme nous aurons à l'indiquer ultérieurement que la garantie est de la nature du contrat onéreux, mais non de son essence. Des clauses de non-garantie sont en effet possibles, comme nous l'avons vu, au cas de con-

(1) Aubry et Rau, IV, p. 313, note 27 et VII, p. 500. Baudry-Lacantinerie et Barbe : Obligations I, N° 675. Baudry-Lacantinerie, Courtois et Surville : Du contrat de mariage ou des régimes matrimoniaux, N° 230. Thaller et Percerou, Faillite, I, N° 583.

trat à titre onéreux, et d'autre part, au cas de contrat à titre gratuit, le donateur peut s'obliger à garantie.

Pour le cas de constitution de dot, on peut expliquer la garantie par une clause de garantie tacite (1). Le constituant doit garantie parce qu'on peut présumer cette clause. Si la dot est en effet une donation, comme l'indiquent les articles 947 et 1082 et suivants du code civil, qui est soumise, comme toutes les autres donations à la révocabilité pour survenance d'enfants, et à l'obligation de rapport (article 851 du code civil), ainsi qu'à la réduction en cas d'atteinte à la réserve (article 1090 du code civil), c'est tout de même une donation un peu particulière qui, par exemple, n'est pas soumise à la révocation pour ingratitude (art. 959 du code civil). Ceci s'explique par la destination de la dot qui doit permettre au bénéficiaire de subvenir aux charges du mariage. C'est pour cette même raison qu'on doit présumer cette clause de garantie dont nous avons parlé plus haut.

II. A QUI EST DUE LA GARANTIE?

La garantie est dûe, non seulement à l'époux doté, mais encore à son conjoint.

Ceci s'explique ainsi pour la femme. Au cas de dot immobilière constituée au mari, s'il y a éviction, l'hypothèque légale de la femme disparaît du fait même, car le constituant n'était pas propriétaire ou sa propriété était diminuée. Par suite, le constituant sera responsable du dommage que subit de ce chef la femme, et devra l'indemniser (2).

Pour la dot constituée à la femme, le mari, sauf au cas de séparation de biens, acquiert un droit de jouissance, de propriété ou de copropriété sur la dot de sa femme par suite du régime matrimonial adopté. Etant ainsi en quelque sorte l'ayant-cause de la femme, il peut remonter jusqu'au constituant en exerçant tous les droits de son épouse.

Cette action en garantie peut être exercée pendant le mariage, même entre époux (3). De plus, ces derniers pourront l'exercer

(1) Planiol et Ripert, VIII, p. 150.
(2) Dijon, 11 févr. 1887. D., 88-2-42. Hypothèque inscrite avant la transcription de la donation.
(3) Bordeaux, 20 févr. 1874. D., 76-1-503.

après la dissolution du mariage et ce droit passera même à leurs héritiers (1).

Cette action doit être intentée contre le constituant de la dot. Par suite, elle peut être exercée aussi bien contre les parents que contre les tiers (2), ou la femme elle-même si elle s'est constituée des biens en dot. Toutefois la femme ne devrait pas garantie si elle avait apporté en dot une universalité (argument de l'article 1696 du code civil). Cette dernière solution nous amène à préciser les règles qui régiront cette garantie.

III. Règles de garantie

Par analogie, on applique, en cette matière, les règles de la garantie en matière de vente (articles 1626 et suivants du code civil), ou en matière de cession de créance (art. 1693 et suivants du code civil), selon que la dot portera sur un bien corporel ou une créance.

Pour la même raison, le constituant sera aussi garant, non seulement de l'éviction d'un bien corporel ou de l'existence d'une créance, mais encore de tous les vices dont pourrait être affecté le bien constitué en dot.

Lorsqu'il y aura lieu à garantie, le garant sera par suite tenu d'indemniser l'époux de la valeur de l'objet au jour de l'éviction (3). Le garanti ne peut en effet réclamer un prix (article 1631 du code civil), car il n'y a pas eu de prix stipulé. Au cas de constitution en dot d'une créance, le constituant sera tenu de payer la somme qu'aurait touchée l'époux, si la créance avait existé (4).

Pour le cas où il y aurait une clause de non-garantie, le constituant de la dot, comme pour le cas de vente, ne devrait plus garantie. Il serait toutefois toujours responsable de son fait personnel, en vertu de la maxime : *Quem de evictione tenet actio eumdem agentem repellit exceptio* (5).

---

(1) Aubry et Rau, VII, p. 500, texte et note 50. Laurent, XXI, N° 187. Rodière et Pont, N° 112.

(2) Req., 22 mars 1875. D., 76-1-503.

(3) Planiol et Ripert, VIII, p. 152. Rodière et Pont, I, N° 119.

(4) Aubry et Rau, VII, p. 500, texte et note 31.

(5) Il a toutefois été jugé qu'un tiers qui s'était engagé à parfaire les revenus de biens immobiliers constitués en dot à des époux, si ces revenus n'étaient pas suffisants, pouvait, malgré cela, exercer sur ses biens des droits résultant d'un legs universel fait à son profit, à condition de compléter, comme il avait été convenu, la somme nécessaire pour parfaire les revenus. Caen, 23 juil. 1863; et sur pourvoi. Req., 6 févr. 1865. D., 66-1-131.

DEUXIEME PARTIE

Essai d'une Théorie générale de la Garantie

Nous venons de préciser les règles applicables à chaque catégorie de contrats. Nous allons essayer d'en dégager des règles générales et de voir si on peut les justifier par des principes tirés du code.

Cet essai de théorie générale de la garantie nous permettra de résoudre les difficultés que nous avons rencontrées durant l'étude que nous venons de faire.

C'est ainsi que nous avons pu constater que les rédacteurs du Code avaient adopté un principe nouveau, celui de la transmission immédiate de la propriété par le contrat (articles 711 et 1593 du code civil) et avec pour conséquence la nullité du contrat au cas où le vendeur ne serait pas propriétaire (art. 1599 du code civil). Il y aura donc lieu de voir si cette nullité peut se concilier avec la garantie telle qu'elle est admise dans le code, lorsque nous aurons dégagé l'idée générale qui explique la garantie.

Nous avons indiqué aussi que, alors même qu'il y aurait éviction de l'apport total de l'un des associés, le contrat de société ne serait pas pour ce motif résolu (1). Nous essaierons de voir, avec les principes généraux que nous dégagerons si notre solution est exacte.

(1) Voir page 133.

Nous nous sommes aussi demandé si le partage serait résolu, malgré qu'il y ait éviction d'une grande partie de la part attribuée à un copartageant (1). Les principes généraux que nous dégagerons nous permettront de résoudre cette difficulté.

C'est par l'idée de cause, nous semble-t-il, qu'on doit expliquer la garantie, comme nous allons essayer de le démontrer. Mais auparavant, il nous semble bon de déterminer ce que nous entendons par la cause et les conséquences qu'entraîne le défaut de cause.

(1) Voir page 142.

Chapitre premier

NOTIONS PRELIMINAIRES

Section I. La cause des contrats

La cause n'est autre que le but en vue duquel les parties à un contrat se sont engagées. « Toute personne qui consent à s'obliger envers une autre est déterminée par la considération d'un but qu'elle se propose d'atteindre par la voie de cette obligation. » (1). On ne peut concevoir un acte quelconque sans un but. Ce dernier est naturellement différent avec chaque acte particulier. « Le but est comme un élément subjectif qui vient compléter la volonté de celui qui s'oblige. Il s'oblige, ce n'est qu'une partie de sa volonté; c'est encore, pourrait-on dire, sa volonté prise par sa décision finale, et non dans l'unité de son but et la complexité de ses éléments. En réalité, il s'oblige pour atteindre tel résultat qu'il attend du contrat, ou encore, il s'oblige parce que tel résultat se trouve déjà réalisé. Telle est sa volonté prise dans son unité psychologique (2). » C'est bien en effet en considération d'un but que les contractants s'obligent à s'engager; leur consentement n'est donné qu'en considération de ce dernier.

Ce but est naturellement différent avec chaque contrat particulier. Toutefois, on peut distinguer plusieurs groupes de contrats, dont on peut dire qu'ils ont la même cause. C'est ainsi qu'on peut classer les contrats en contrats à titre onéreux, à titre gratuit

(1) Capitant, De la cause des obligations, p. 17.
(2) Bufnoir, Propriété et contrat, p. 529, rapporté par Capitant, p. 20.

et enfin en contrats désintéressés. Nous n'avons ici à nous occuper que des contrats à titre onéreux.

Les parties, dans les contrats à titre onéreux s'engagent afin de satisfaire un intérêt personnel; mais cet intérêt diffère, selon que l'on se trouve en présence d'un contrat synallagmatique, unilatéral ou d'un contrat réel.

Dans un contrat synallagmatique, nous ne dirons pas que la cause de l'obligation de chaque contractant est l'obligation de l'autre partie, car cette définition n'indique rien. Si la cause était cela, elle se confondrait avec le consentement, car elle ne fait que constater qu'une partie s'oblige parce que l'autre s'oblige. Mais nous dirons au contraire, avec Capitant (1), que dans un contrat synallagmatique « la cause qui détermine chaque partie à s'obliger est la volonté d'obtenir l'exécution de la prestation qui lui est promise en retour ». Cette définition correspond exactement à celle que donnent plusieurs arrêts (2).

Il existe toutefois certains contrats particuliers pour lesquels la définition de la cause que nous venons de donner n'est pas exacte, en raison de la nature spéciale de ces contrats. Ce sont les contrats aléatoires et les contrats synallagmatiques dans lesquels les contractants poursuivent une fin commune. Au cas de contrats aléatoires, les deux parties se promettent toujours une contre-prestation, mais les parties s'engagent aussi en considération de l'aléa que présente ce contrat. Le risque est ici un élément du contrat. Pour les contrats synallagmatiques dans lesquels les contractants poursuivent une fin commune, cette fin commune qui est, par exemple, pour la société, « partager des bénéfices » (article 1832 du code civil), vient s'ajouter à l'exécution des engagements pris par chaque contractant. Et si l'on peut dire que cette exécution passe au second plan, il n'en demeure pas moins qu'elle est faite pour obtenir la réalisation des bénéfices. Ces deux observations particulières que nous venons de faire présentent un grand intérêt en ce qui concerne l'exécution des obligations comme nous le verrons ci-après.

Pour les contrats unilatéraux à titre onéreux, la partie s'est

---

(1) Page 43.

(2) Lyon, 10 févr. 1886. S., 87-2-179. Toulouse, 5 nov. 1900. S., 1905-1-281. Civ., 22 nov. 1921. Gaz. du Pal., 22 déc. 1921. « L'obligation de chacune des deux parties a pour cause l'exécution de l'obligation de l'autre partie. »

obligée à exécuter son obligation parce qu'on lui a fourni ou on lui fournira un équivalent.

Pour les contrats réels, nous n'avons à nous occuper ici, en ce qui concerne la garantie que du prêt. Ce contrat est classé parmi les contrats réels, se formant par la remise de la chose prêtée. Cette conception vient de la tradition romaine. Nous croyons, au contraire (1), que le prêt est un contrat synallagmatique dans lequel nous trouvons deux parties : le prêteur et l'emprunteur et deux prestations qui sont : l'obligation de livrer pour le prêteur, et l'obligation de rendre pour l'emprunteur. Il semble bien qu'il en est ainsi du moment que le prêteur ne consent à délivrer les fonds que lorsque l'emprunteur s'est engagé et lui a remis l'écrit constatant cet engagement. Qu'on ne dise pas, malgré cela, que le prêt reste toujours un contrat réel, sans quoi, on pourrait aussi bien dire que la vente est un contrat réel se formant par la remise de l'objet vendu.

On objecte toutefois que l'argument que nous venons de présenter, à savoir que le prêteur ne remet les fonds que lorsque l'emprunteur s'est engagé, n'est pas valable. En effet, d'après certains auteurs (2), il ne faudrait pas confondre la promesse de prêt et le prêt. On aurait ici deux contrats : le premier, la promesse de prêt qui engagerait le prêteur à livrer, tandis que le prêt proprement dit obligerait l'emprunteur à rendre. Cette conception ne nous semble pas soutenable. En effet, lorsque l'emprunteur s'engage à restituer, le prêteur s'oblige en même temps à livrer les fonds et il nous paraît que l'ouverture de crédit doit en ce sens être considérée comme un contrat synallagmatique, sauf le cas de simple promesse unilatérale de prêt qui n'est pas une ouverture de crédit (3).

Telle est la cause dans les divers contrats que nous avons à étudier.

La cause, telle que nous venons de la déterminer, est le but

---

(1) En ce sens, Capitant, p. 57 et suiv.

(2) Baudry-Lacantinerie et Barde, tome I, N° 23.

(3) En ce sens, Civ., 21 nov. 1849-1-275. « Attendu que celui qui accepte une ouverture de crédit contracte immédiatement l'obligation de rembourser les sommes qui lui seront délivrées. » Req., 8 mai 1853. S., 55-1-214. « Attendu que le contrat synallagmatique étant parfait au moment où il fut formé, l'hypothèque stipulée pour son exécution devait prendre naissance au moment même de la formation du contrat. »

inhérent au contrat; c'est-à-dire la raison, toujours la même, dans un contrat d'une espèce déterminée, pour laquelle les contractants se sont engagés. Les obligations contractées par ces derniers serviront à réaliser cette cause.

Mais les parties peuvent conventionnellement modifier le but de ces contrats. Ainsi, les parties au contrat sont présumées vouloir poursuivre le but inhérent à ce contrat, mais il se peut que ce but soit modifié par l'introduction d'un mobile.

Le motif ou le mobile est la raison personnelle subjective à chaque partie qui la pousse à contracter. Ainsi l'acheteur donne un prix pour recevoir un objet. Ceci est la cause. Le mobile est la raison personnelle pour laquelle il a contracté. Il a peut-être acquis l'objet afin de le revendre ou encore pour en user ou pour un tout autre motif. Ce mobile est essentiellement variable comme nous venons de le voir avec chaque individu. Par suite, on ne peut en principe, en tenir compte. Toutefois, si l'une des parties a fait connaître le mobile qui l'a incité à contracter, ce mobile qui lui était personnel, devient, par suite de l'accord de volonté, commun aux deux parties. Il s'ajoute par suite à la cause du contrat et en devient « un élément constitutif » (1), la raison déterminante de l'engagement des parties contractantes. Par suite de l'introduction du motif dans la cause, les obligations des contractants peuvent, être soit augmentées, soit diminuées. En effet, la cause qui détermine chaque partie à s'obliger étant l'exécution de la prestation qui lui est promise, en modifiant la cause, on modifie l'étendue de ces prestations. Ainsi, au cas de cession d'hérédité, le cédant ne peut savoir par avance quelle est l'étendue en valeur du montant de ses droits. S'il n'a rien indiqué, le cédant sera présumé s'être obligé à livrer au cessionnaire en contre-partie du prix fixé, ses droits tels qu'ils lui appartenaient. Au contraire, si le cédant garantit au cessionnaire une somme minimum déterminée et que cette somme ne revienne pas ensuite par le partage au cessionnaire, le cédant sera tenu de faire la différence. C'est en ce sens que l'on peut dire que les obligations des parties sont augmentées ou diminuées par l'introduction du mobile. Toutefois, ces obligations ne peuvent disparaître complètement, sans quoi, le contrat serait sans cause, car l'une des obligations serait sans

(1) Capitant, p. 23.

contre-partie. Un des contractants ne peut donc pas stipuler qu'il pourra faire ce que bon lui semblera et ne pas exécuter son obligation, car un tel contrat serait sans cause.

Section II

La nullité et la résolution du contrat et le manque de cause

L'article 1108 du code civil nous indique qu'il est absolument nécessaire pour qu'un contrat soit valable qu'il soit causé. Nous devons par suite déduire de cet article que si la cause fait défaut, le contrat est nul. Ceci ne peut se produire que si l'obligation fait défaut ou si elle « a pour objet une prestation non susceptible d'exécution » (1).

Au contraire, le contrat est valable s'il est causé, c'est-à-dire, si les contre-prestations peuvent être fournies.

Mais ce n'est pas seulement « au moment de l'accord des volontés qu'intervient l'idée de cause, son importance se fait sentir tant que le contrat n'est pas entièrement exécuté. En effet, l'obligation ne peut vivre qu'autant qu'elle reste appuyée sur sa cause. Pour que le rapport obligatoire, une fois formé, continue à lier le débiteur, il faut que le résultat par lui voulu se réalise. Si non le lien obligatoire ne peut pas subsister, il doit être rompu (2). » En effet, les obligations réciproques que se doivent les parties sont dans un tel état d'interdépendance que si l'une d'elles n'exécute pas ce qu'elle a promis, l'obligation de l'autre est sans fondement et il y a lieu à résolution. Nous expliquons ainsi avec Capitant (3) la résolution de l'article 1184 du code civil par l'idée de cause.

La résolution que prévoit l'article 1184 du code civil ne peut être dûe à une condition résolutoire tacite, dérivée de la *lex commissoria*. Les rédacteurs de cet article ont mal traduit la pensée de Pothier (4). En effet, si nos anciens auteurs rapprochaient la résolution judiciaire de la *lex commissoria*, ils ne les assimilaient

(1) Capitant, p. 196.
(2) Capitant, p. 28 et 29.
(3) Capitant, p. 321 et suiv.
(4) Pothier, Vente, N^{os} 476 et suiv.

pas. D'autre part, il y a lieu de faire remarquer que la *lex commissoria* était une clause spéciale qui n'était employée que pour le cas de défaut de paiement du prix. On ne trouve pas soit dans les recueils des auteurs, soit dans ceux de jurisprudence, l'évolution qui aurait fait de cette clause une clause tacite qui aurait fonctionné, non seulement pour le cas de défaut de paiement du prix, mais encore pour inexécution de la prestation promise en contre-partie du prix. Par ailleurs, si on se trouvait en présence d'une véritable condition résolutoire, on ne pourrait expliquer les dommages-intérêts qui seraient dûs, puisqu'on serait en présence d'une clause conventionnelle de résolution.

Le contractant qui ne reçoit pas la contre-partie promise a une double option : il peut, soit poursuivre l'exécution du contrat, soit obtenir la résolution (art. 1184 du code civil). Cette option ne peut s'expliquer avec le système de la condition résolutoire sous-entendue dont parle l'article 1184 du code civil. Au contraire, on explique très bien cette option par la cause. Du moment que la cause est l'exécution des obligations réciproques des parties, le contractant qui n'a pas reçu sa contre-partie peut, soit la réclamer à son co-contractant pour conserver la cause et par suite le contrat, ou demander la résolution.

La jurisprudence est d'ailleurs en ce sens. Elle décide « que dans un contrat synallagmatique, l'obligation de l'une des parties a pour cause l'obligation de l'autre et réciproquement, en sorte que si l'obligation de l'une n'est pas remplie, quel qu'en soit le motif, l'obligation de l'autre devient sans cause » (1).

L'art. 1184 du code civil, trouvant son fondement dans la notion de cause, l'option qu'il confère à la partie victime de la non-exécution d'une obligation, ne peut être exercée par celle-ci, mais par les juges.

Si l'inexécution de la contreprestation est totale, les juges décideront certainement qu'il y a lieu à résolution. Dans ce cas, en effet, la cause a disparu complètement et le contrat doit être résolu avec des dommages-intérêts, s'il y a eu préjudice pour le contractant. Mais ceci ne peut arriver que s'il est certain que la partie qui a promis son obligation ne peut l'exécuter. Dès lors qu'il y a

(1) Chambre civile, 14 avril 1891. D., 91-1-329.

possibilité, il n'y a pas résolution; c'est ce que décide la jurisprudence (1).

Au cas d'inexécution partielle, il appartiendra aux juges de décider si la partie qui n'a pas reçu intégralement ce qu'elle avait à recevoir peut remplir son but (2). Les juges considèreront pour cela la partie de prestation qui n'a pas été fournie. Si celle-ci est de si peu d'importance que l'obligation de l'autre partie reste causée, il n'y aura pas résolution. Il en serait différemment dans le cas au contraire, où le bénéfice du contrat ne pourrait être atteint par la partie qui souffre de l'inexécution. Cette distinction n'est pas possible si l'on prétend expliquer l'art. 1184 du code civil par une condition résolutoire tacite.

Dans le cas toutefois, où il n'y aura pas résolution, la jurisprudence allouera des dommages-intérêts à la partie qui souffrira un préjudice afin de l'indemniser.

Les solutions ci-dessus sont celles de la tradition des pays de coutume (3) et se retrouvent aussi dans les dispositions des articles 1636, 1638 et 1729 du code civil .

L'article 1184 du code civil ne parle que des contrats synallagmatiques. Doit-on appliquer strictement les termes de cet article, ou faut-il les étendre à tous les cas où l'on se trouvera dans une situation analogue? La plupart des auteurs décident que les termes mêmes de cet article ne permettent pas d'étendre les solutions qu'il donne. L'origine historique de cet article est d'ailleurs conforme à ce point de vue. Nous ne croyons pas avec M. Capitant (4) que ce principe puisse être maintenu si l'on admet que l'action résolutoire s'explique par la notion de cause.

Dans les contrats unilatéraux à titre onéreux, la partie s'est obligée à fournir une prestation parce qu'on lui a fourni ou on

(1) Req. 10 mai 1922. D., 23-1-22. Civ., 28 mars 1904. D., 1904-1-313. Civ., 15 avril 1845. D., 45-1-411. « Les tribunaux doivent examiner et apprécier les faits et les actes constitutifs de l'inexécution et les conséquences qu'elle doit avoir et attendu que d'ailleurs la loi n'a pas fixé les limites dans lesquelles le juge doit se renfermer pour son appréciation, d'où il suit que cette appréciation lui appartient exclusivement.

(2) Civ., 14 avr. 1891. D., 91-1-39. Req., 1er mars 1892. D., 92-1-432. Req., 23 févr. 1898. D., 98-1-159. Civ., 11 avril 1918. S., 19-1-171. « Ce pouvoir d'appréciation échappe au contrôle de la Cour de cassation. »

(3) Pothier, Traité de la vente, N° 475.

(4) Capitant, p. 548. Collin et Capitant, Cours élémentaire de droit civil, II, p. 349.

lui fournira un équivalent. Par suite, si la partie à ce contrat ne reçoit pas la prestation promise, elle aura droit de se faire délier de sa promesse. La jurisprudence est très divisée en la matière (1).

Pour le prêt, il nous semble que la question ne peut se poser, comme nous avons essayé de le démontrer ci-dessus (2) si l'on admet que ce contrat est synallagmatique. Remarquons que, même si on ne l'admet pas, l'article 1912 du code civil semble favorable à l'application au prêt de l'article 1184 du code civil. Cet article décide que le débiteur d'une rente peut être contraint à rembourser le capital, s'il ne fournit pas les sûretés promises, ou s'il cesse de remplir ses obligations pendant deux ans (3). On a prétendu que ce n'était pas une véritable résolution, mais une déchéance (4). Ceci n'est pas possible, car l'article 1912 du code civil donne une option. De plus, s'il y avait déchéance, elle serait de plein droit et il ne serait pas besoin de l'intervention des tribunaux.

De tout ce que nous avons dit ci-dessus, nous estimons qu'il y a lieu de conclure qu'il y aura nullité lorsque la cause fera défaut lors de la formation du contrat et qu'il y aura résolution lorsqu'elle fera défaut au cours de l'exécution du contrat. Toutefois, cette résolution n'aura lieu que si le but que se proposait d'atteindre la partie qui souffre de l'inexécution ne peut être atteint. Nous devons signaler un cas particulier pour les contrats à exécution successive. Pour ces derniers, les mêmes règles s'appliquent. Cependant l'exécution des obligations des deux parties est successive, c'est-à-dire se produit régulièrement. Il ne peut par suite y avoir résolution rétroactive comme pour les autres contrats. Ce n'est que du jour où l'obligation cesse d'avoir une cause que le contrat est résolu. Il n'y a donc pas résolution, mais résiliation.

---

(1) Montpellier, 8 juin 1888. D., 89-2-188. Paris, 29 juin 1893. D., 94-2-437.

(2) Voir page 155.

(3) Capitant, p. 349.

(4) Baudry-Lacantinerie et Barde, Obligation, II, N° 905.

Chapitre deuxième

APPLICATION A LA GARANTIE D'EVICTION DE LA THEORIE DE LA CAUSE

Nous allons voir que les diverses solutions données par le code en matière de garantie d'éviction ou de trouble sont exactement les mêmes que celles données aux cas où il y a défaut de cause. Pour cela, nous allons démontrer que c'est en raison du manque de cause qu'il y a garantie; nous verrons ensuite que les effets de la garantie sont les mêmes que ceux pour manque de cause.

Section I. La cause et la garantie d'éviction.

1° *La cause*

Pourquoi l'acheteur a-t-il contracté et a-t-il fourni un prix? C'est sûrement en vue de recevoir un objet des mains de son vendeur; c'est le but immédiat de l'acheteur. Si le vendeur ne lui fournit pas la chose promise, ou ne la lui fournit qu'en partie, le contrat manque de cause. Il y aurait aussi manque de cause si, après avoir fourni la prestation promise, le vendeur reprenait la chose donnée ou agissait de telle sorte que l'acheteur ne puisse profiter de celle-ci. Dans ce dernier cas, en effet, on arrive au même résultat que si le vendeur n'exécutait pas son obligation.

Le premier cas est le cas ordinaire de l'éviction. Il y a éviction parce que le vendeur n'a pas livré la chose à l'acheteur dans l'état où régulièrement il aurait dû la donner; il n'a pas exécuté son obligation et il y a par suite manque de cause.

Le second cas est celui où il y a garantie pour fait personnel

du vendeur. Dans cette hypothèse, le vendeur qui a exécuté son obligation se comporte de telle façon qu'il détruit ce qu'il avait fait auparavant.

Au cas de cession de créance, le cessionnaire s'est engagé en vue d'acquérir une créance. Si celle-ci n'existe pas ou du moins n'appartient pas au cédant qui ne peut par suite la transmettre, le contrat n'est pas causé. Jusque-là nous concordons parfaitement avec l'article 1693 du code civil qui indique qu'il y a lieu à garantie si la créance n'existe pas. Par conséquent on peut dire à ce sujet que le contrat n'est pas causé et que c'est pour cela qu'il y a garantie. Mais l'article 1694 du code civil nous indique que le cédant n'est pas garant de la solvabilité actuelle du débiteur. On peut encore expliquer cette solution par la cause. Pour savoir si le débiteur est solvable, il faut que le garant discute tous ses biens. Or, précisément, il cède sa créance au moment où il ne peut le savoir. Si le cédant s'engageait dans ces conditions il devrait l'indiquer, car, du moment qu'il ne connaît pas le montant de l'actif et du passif du débiteur, on ne peut présumer que son intention a été d'assurer au cessionnaire le paiement de la créance cédée.

Pourquoi le cessionnaire, dans la cession d'hérédité s'engage-t-il? C'est afin d'obtenir les droits du cédant dans une succession indivise. Si celui-ci n'a aucun droit, ou a des droits moindres que ceux promis, le but que se proposait le cessionnaire fait défaut en totalité ou pour partie si les droits du cédant n'ont pas l'étendue promise. Or, c'est bien dans ce cas qu'il y a éviction. Le cédant ne peut garantir le montant en valeur de ses droits ou l'existence de tel bien dans la succession, car il ne peut, du fait de l'indivision, être présumé les connaître. Une telle obligation n'est pas de l'essence du contrat de cession d'hérédité. Par suite, à moins d'une convention formelle, on ne pourra dire que le contrat manque de cause, si le montant que devait recevoir le cédant est diminué du fait de l'existence de dettes. Nous arrivons donc aux mêmes solutions que le code dans les articles 1696 et suivants et nous pouvons donc dire qu'il y a garantie parce qu'il y a manque de cause.

C'est en considération de leurs apports respectifs que les divers associés ont accepté de se mettre en société. Si en effet, on peut dire que les associés ont eu en vue un bénéfice, ils ont toute-

fois d'abord considéré les apports qui leur permettront de le réaliser. On peut donc dire que ce contrat a eu une double cause. Si l'un des apports vient à faire défaut, il y a manque de cause totale ou partielle selon que l'apport qui ne peut être effectué ou dont la société est évincée a une plus ou moins grande importance pour le fonctionnement de la société.

Les copartageants, lorsqu'ils ont accepté de partager les biens ont voulu recevoir en toute propriété, une valeur égale à celle qui leur revenait dans l'indivision. Par suite, si des biens qui leur ont été attribués disparaissent, on peut dire que le contrat manque de cause de façon totale ou partielle, et c'est dans ce cas qu'il y a lieu à garantie.

Par le louage, le locataire a contracté pour jouir paisiblement de la chose. S'il est troublé de telle façon que sa jouissance soit supprimée, en tout ou en partie, on peut dire qu'il y a manque de cause totale ou partielle. Or, c'est pour ces motifs que les articles 1719 et suivants du code civil décident qu'il y a lieu à garantie.

Dans le prêt, l'emprunteur s'engage à fournir une contre-partie qui le plus souvent consistera en la restitution de l'objet prêté; mais à la condition que cet objet lui soit livré et qu'il n'en soit pas évincé. Si l'objet n'est pas livré ou si l'emprunteur en est évincé, la contre-partie promise par ce dernier est sans cause. Or c'est dans ce cas qu'il y a lieu à garantie. Remarquons ici que cela arrivera très rarement, car l'objet ayant été livré et étant un objet mobilier, l'article 2279 du code civil ne permettra pas qu'il y ait éviction, et par suite qu'il y ait manque de cause et aussi garantie.

II. Le motif et la garantie d'éviction

Nous venons de voir que les cas de garantie légale se produisent lorsque la cause qui découle de l'essence même du contrat fait défaut. Mais il peut y avoir modification conventionnelle des cas où il y a lieu à garantie. Nous allons constater en effet que c'est précisément parce qu'il y a eu introduction dans le contrat d'un mobile modifiant la cause, que ce mobile est devenu la cause même de ce contrat.

Ainsi au cas de cession de créance, il n'est pas, comme nous

l'avons vu, de l'essence de ce contrat que le garant promette la solvabilité du débiteur. Si ce dernier n'est pas solvable, et que le cédant ait garanti cette solvabilité, il est tenu à titre de contre-partie de rembourser le cessionnaire, si celui-ci subit un préjudice.

A u cas de cession d'hérédité, le cessionnaire s'engage parce qu'il veut acquérir les droits du cédant. Mais celui-ci ne garantit pas le montant à lui revenir ou les objets compris dans l'hérédité. Une telle stipulation, qui n'est en quelque sorte qu'une vente, peut être faite, mais alors la cause du contrat est changée. Par suite, si le montant des biens reçus est plus faible que le montant stipulé, ou si l'objet qui a été indiqué être dans l'hérédité, ne s'y trouve pas, la contre-partie promise ne se trouve pas causée, et dans ce cas, il y a lieu à garantie.

Les parties peuvent aussi convenir que les obligations qui résultent du contrat seront moins étendues que les obligations légales. Mais le garant ne peut jamais se décharger de son fait personnel (article 1628 du code civil). On peut expliquer cette solution par l'idée de cause. En effet, s'exonérer de son fait personnel équivaut en quelque sorte à une stipulation par laquelle le garant n'aurait pas à fournir une contre-partie correspondante à celle fournie par le garanti. On aurait alors un contrat, soit sans cause actuelle, si le garant ne la fournissait pas tout de suite, ou future, si le garant se réservait le droit de reprendre ce qu'il a donné. Voilà pourquoi le législateur n'a pas voulu que le garant se décharge de son fait personnel.

Mais si les parties maintiennent au contrat une cause, c'est-à-dire si le garant s'oblige à fournir une contre-partie correspondante à celle donnée par le garanti, le contrat est valable, puisqu'il a une cause. Mais ce ne sera plus la cause ordinaire du contrat, puisque les deux parties ont modifié la cause résultant de l'essence de ce contrat en y introduisant un mobile. Le garant verra par suite son obligation de garantie réduite à la contre-partie nécessaire pour que le contrat soit causé.

Ainsi, lorsqu'il y a eu vente, le vendeur s'est engagé par le fait même à livrer une chose dont il est propriétaire et à en assurer à l'acheteur une possession paisible et utile. Par conséquent, il lui est interdit d'agir en quoi que ce soit sur la chose qui a fait l'objet de la vente, sans quoi, il commettrait un fait personnel. S'il pouvait agir ainsi, nous avons vu qu'il y aurait manque de

cause. Mais supposons que les parties conviennent que le vendeur pourra faire tel acte déterminé susceptible de troubler l'acheteur, il n'y aura pas pour cela, manque de cause, s'il subsiste toujours une contre-partie au prix fourni par l'acheteur (1).

III. Contrats donnant lieu a garantie

Le fait que la garantie n'est dûe que dans les contrats à titre onéreux semble bien être un argument en faveur de la théorie que nous soutenons. En effet, ce n'est que dans ces contrats que l'exécution de l'obligation de l'une des parties a pour contre-valeur l'exécution de l'obligation de l'autre, et, par suite, c'est seulement à propos de ces contrats que l'action en résolution de l'article 1184 du code civil peut être intentée, lorsque l'une des parties n'a pas exécuté son obligation.

Pour la constitution de dot, contrat considéré par la jurisprudence comme à titre onéreux, alors qu'en réalité, il paraît être à titre gratuit, on peut expliquer qu'il y ait lieu à garantie de la façon suivante :

La dot est constituée en vue de permettre au bénéficiaire de subvenir aux charges du ménage. Pour que ce dernier atteigne ce but, il faut qu'il dispose des moyens nécessaires et il ne faut pas qu'un tiers puisse les lui enlever. Pour cela, il faut que le constituant soit garant de la dot et à cette fin, on doit présumer une clause de garantie tacite.

Section II

Nullité des contrats portant transmission de la propriété d'une chose appartenant a autrui

Nous avons vu que les effets du manque de cause différaient selon que ce manque de cause était concomitant à la formation du contrat (nullité) ou lui était postérieur (résolution). Voyons si nous avons les mêmes effets en ce qui concerne la garantie.

(1) Req., 8 déc. 1880. D., 81-1-351. Décidé qu'une compagnie des mines vendant des terrains situés dans le périmètre de sa concession peut exclure toute garantie pour le danger qu'elle causerait à l'acquéreur par l'exploitation de la mine.

L'article 1599 du code civil pose le principe que la vente de la chose d'autrui est nulle. Cet article est conforme aux principes des articles 711, 1138 et 1583 du code civil qui établissent que la propriété « est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix » (art. 1583 du code civil). Cette disposition, quoique édictée à propos de la vente doit être étendue à tous les autres contrats translatifs de propriété. C'est une importante dérogation apportée à la conception romaine, d'après laquelle, dans tous les contrats, même dans ceux qui sont aujourd'hui translatifs de propriété, la partie qui livrait la chose ne s'engageait qu'à en fournir la possession. Les règles de la garantie étaient dès lors très logiques. Le vendeur, par exemple, qui s'engageait pouvait fournir la possession, bien qu'il ne soit pas propriétaire; le contrat était dès lors formé, la cause du contrat existant. S'il arrivait plus tard que la possession lui fût enlevée, il y avait résolution du contrat pour manque de cause. En effet, on enlevait à une partie, la contre-partie qui lui était dûe. Les effets de la garantie du droit romain, qui correspondent bien, comme nous le verrons, à une résolution, ont été adoptés sans modification par les rédacteurs du code civil. Ces derniers n'ont pas remarqué qu'ils venaient d'adopter une grave dérogation aux règles romaines. Ils ont accolé à la conception romaine de la garantie, l'idée de la transmission immédiate de la propriété, sans se préoccuper des difficultés qui pourraient surgir de ce fait et sans examiner si les règles romaines de la garantie correspondaient aux conceptions nouvelles qu'ils donnaient. Nous allons essayer de voir si l'on peut tout de même concilier les solutions de l'article 1599 du code civil avec celles des articles 1625 et suivants du code civil à propos de la garantie et si les solutions données par cet article s'expliquent par un manque de cause.

Les rédacteurs du code civil ont parlé dans l'article 1599 de nullité. Qu'entendent-ils par là et quelle est la nature de l'action accordée au garanti?

On (1) a prétendu que l'action accordée au garanti par l'article 1599 ne serait pas une action en nullité, mais une action en résolution. Dès que le garanti constaterait que le garant n'était pas propriétaire, il devrait faire résoudre le contrat, le garant

(1) Colmet et Santerre, VII, N° 28.

n'ayant pas exécuté son obligation de livrer la propriété de la chose.

Cette solution n'est pas soutenable et cela pour plusieurs raisons. Nous avons eu l'occasion d'indiquer plus haut comment l'article 1184 du code civil s'expliquait par un manque de cause et nous avons dit que c'était par ce manque de cause postérieur au contrat qu'on devait expliquer la résolution. Par suite, il n'est pas possible d'appliquer ici l'article 1184 du code civil. En effet, dans le cas qui nous occupe « la vente de la chose d'autrui récèle une imperfection originaire, puisque le vendeur a contracté une obligation qui ne peut être exécutée » (1). Le contrat est nul; il n'est donc pas possible de parler de résolution. Ajoutons d'ailleurs que l'article 1599 du code civil parle de nullité et il n'est pas possible de prétendre que les rédacteurs du code civil se sont trompés sur la désignation de l'action accordée au garanti.

C'est donc une action de nullité. Mais quelle est la nature de cette nullité?

Une première conception (2), indique que la nullité prévue par l'article 1599 du code civil est une nullité absolue et que le contrat doit être considéré comme inexistant. Le législateur, comme nous l'avons indiqué ci-dessus, précise dans les articles 711 et 1583 du code civil que c'est le propre des contrats translatifs de propriété de la transmettre. Il y a lieu par suite de présumer que l'acheteur a voulu acquérir la propriété. S'il ne devient pas propriétaire, le contrat est sans cause. On (3) objecte que certains contrats ne transmettent pas la propriété immédiatement et produisent tout de même effet, par exemple, une vente conditionnelle. Il s'ensuivrait que ces contrats ne devraient pas obligatoirement transmettre la propriété et que cette obligation ne serait que de la nature et non de l'essence du contrat. La transmission obligatoire de la propriété ne serait pas par suite l'explication de l'article 1599 du code civil. Cette objection à notre avis ne peut être acceptée, car ici, c'est l'effet de tout le contrat qui est retardé, puisqu'il est conditionnel. On ne peut par suite argumenter de là qu'il

(1) Capitant, p. 204.

(2) Duvergier, I, N° 217. Troplong, I, N° 230. Leligeois (De la vente de la chose d'autrui), Revue critique de 1869. De Folleville (Essai sur la vente de la chose d'autrui).

(3) Guillouard, I, N° 161 et suiv.

n'est pas de la nature du contrat de vente de transmettre la propriété.

Malgré ce que nous venons de dire, nous ne croyons pas que la nullité de l'article 1599 du code civil soit une nullité absolue. Il en résulterait en effet que le contrat se trouverait inexistant et ne pourrait produire d'effet et on n'expliquerait pas par suite les dommages-intérêts alloués par l'article 1599 du code civil, à moins de les rattacher comme Duvergier (1) à l'article 1382 du code civil. Mais alors nous sortons du domaine de la responsabilité contractuelle pour rentrer dans celui de la responsabilité délictuelle et l'article 1599 du code civil semble au contraire rattacher au contrat les dommages-intérêts dûs.

De plus, les auteurs qui soutiennent le principe de la nullité absolue, se prévalent « d'une observation exacte; l'obligation de l'acheteur manque certainement de cause, puisque le but visé par lui n'est pas atteint. Cependant il convient d'amender cet argument, car il est un fait qu'ils négligent et dont il faut tenir compte pour expliquer l'article 1599, c'est l'erreur de l'acheteur. L'acheteur croit en effet que son obligation a une cause; il croit acquérir la propriété. Il commet donc une erreur sur la cause de son obligation » (2). C'est par cette erreur sur la cause qu'on peut expliquer la nullité de l'article 1599 du code civil.

On (3) objecte immédiatement que si c'est une nullité pour erreur, elle ne pourrait être admise lorsque l'acheteur est de mauvaise foi. Or, l'article 1599 du code civil est applicable dans tous les cas. On peut réfuter cette objection. En effet, dans ce cas, ou bien l'acheteur acquiert à ses risques et périls et il ne peut demander la nullité, ce contrat étant aléatoire, — ou bien il achète, espérant que celui qui vend acquerra la propriété ou qu'il fera ratifier par le véritable propriétaire. Dans ce dernier cas, si le vendeur n'exécute pas son obligation, on peut dire encore que l'acheteur a traité sous l'empire de l'erreur, puisqu'il n'obtient pas la propriété.

Quel va être l'effet de cette nullité vis-à-vis de celui qui a reçu une chose de quelqu'un qui n'était pas propriétaire? Pas de

(1) Tome I, N° 218.
(2) Capitant, p. 205.
(3) Planiol et Ripert, X, p. 43.

difficulté e nce qui concerne la restitution du prix. Le contrat étant annulé, le prix se trouve sans cause et devra par suite être restitué.

Mais comment expliquer qu'il soit dû des dommages-intérêts, malgré la nullité du contrat? On peut l'expliquer si l'on fait appel à l'idée de responsabilité précontractuelle. Lorsque deux personnes s'engagent dans les liens d'un contrat, elles sont tenues de remplir certaines obligations. Dans l'espèce, elles étaient tenues d'avoir en elles certaines qualités. Du moment que les contractants ne remplissent pas ces conditions, en vertu d'un principe d'équité (1), ils doivent être considérés comme responsables et par suite tenus à des dommages-intérêts.

Mais faut-il appliquer les règles du droit commun ou celles en matière de garantie qui prévoient que les dommages sont dûs, même non prévus? Rien n'indique dans l'article 1599 du code civil qu'il faudra appliquer les règles des articles 1626 et suivants du code civil, qui sont, comme nous aurons à le voir, dérogatoires au droit commun. En effet, les articles 1626 et suivants du code civil décident que tous les dommages-intérêts, même non prévus sont dûs, tandis que les articles de droit commun, 1146 et suivants du code civil, décident le contraire. Aussi, si l'on appliquait les règles du droit commun, le garant de bonne foi ne devrait que les dommages prévus, mais on doit appliquer les solutions des articles 1626 et suivants du code civil, sans quoi on aboutirait à des résultats contradictoires. Ainsi, le propriétaire évincé par des créanciers hypothécaires serait plus favorisé que celui qui ferait déclarer la nullité du contrat pour vente de la chose d'autrui.

Les autres effets de cette nullité sont ceux de toute nullité relative. Elle ne pourra être invoquée que par l'acheteur (2). Par suite, ce dernier pourra confirmer la vente, soit en renonçant à invoquer la nullité, soit en laissant s'écouler un délai de dix ans sans agir (3). La confirmation peut aussi résulter du fait que le vendeur est devenu propriétaire de l'objet vendu ou aussi de la ratification (4) du véritable propriétaire.

---

(1) Hilsenrad, Des obligations qui peuvent naître au cours de la préparation d'un contrat (dépenses, frais, accidents), thèse, Paris, 1932. — Roubier, Essai sur la responsabilité précontractuelle (Thèse, Lyon, 1911).

(2) Nîmes, 16 mai 1927. D., 1929-2-69, note Gabolde.

(3) On ne trouve que l'arrêt du Civ., 23 janv. 1832. S., 32-1-666; mais les autres arrêts admettent tous les autres effets de la nullité relative.

(4) Civ., 23 janv. 1832, précité. Civ., 28 févr. 1894. D., 94-1-235.

Quelles vont être les conséquences de cette dernière ou de la confirmation résultant de l'achat de la chose vendue? C'est que la vente est valable, comme si lors du contrat le vendeur avait été propriétaire.

Au contraire, lorsque l'action en nullité sera éteinte par l'expiration du délai de dix ans, le garanti ne deviendra définitivement propriétaire que le jour où il aura acquis la propriété par prescription. Le délai de cette dernière, sauf le cas de la prescription de dix ans, sera toujours plus long que celui de l'action en nullité. On aboutit à ce résultat que le garanti n'a plus l'action en nullité, mais dispose toujours de l'action en garantie, s'il est évincé. Nous allons voir comment ce résultat s'explique avec notre système.

Section III

L'action en garantie pour éviction et l'action résolutoire de l'article 1184 du code civil

1° *Cas de garantie correspondant aux cas de résolution.*

A) Contrats translatifs de propriété

D'après ce que nous avons dit à propos de chaque contrat particulier, il y a garantie lorsqu'il y a éviction par le véritable propriétaire, — lorsqu'il y a éviction pour existence de charges, — et enfin lorsqu'il y a éviction pour fait personnel du garant.

a) *Eviction par le véritable propriétaire.*

Lorsque le garanti a confirmé le contrat en laissant prescrire l'action en nullité ou en renonçant à l'erreur sur la cause par lui faite, il n'a pas pour cela renoncé à réclamer l'exécution de l'obligation du garant. En effet, s'il y avait renoncé, le contrat serait sans cause et à ce titre inexistant, puisque l'une des parties aurait par avance accepté de ne pas se prévaloir de l'inexécution de l'obligation de l'autre partie. Le garanti a simplement renoncé à se prévaloir de son erreur. S'il se voit plus tard enlever la contrepartie pour laquelle il s'était engagé, son obligation est sans cause et à ce titre, il peut exercer l'action en résolution de l'article 1184 du code civil.

b) *Eviction pour charges.*

Lorsqu'il y a éviction pour existence de charges, on ne peut pas appliquer l'article 1599 du code civil; car le garant était bien propriétaire de la chose. Il n'a pas seulement exécuté l'obligation comme il aurait dû le faire, c'est-à-dire fourni une chose exempte de charges. Il est naturel par suite que le garanti puisse intenter l'action en résolution. D'après les principes de l'article 1184 du code civil, il n'obtiendra la résolution que si les charges sont telles qu'il n'eût point contracté; au contraire, il n'aura droit qu'à des dommages-intérêts dans les autres cas.

c) *Eviction par le fait personnel du garant.*

Lorsque le garanti s'est engagé, il l'a fait en considération, comme nous venons de le dire, de l'exécution de la contre-partie à fournir par le garant. Ce dernier doit l'exécuter dans son intégralité et ne rien faire plus tard pour reprendre ce qu'il a donné. En effet, s'il reprend sa prestation, il n'a pas exécuté le contrat, ou du moins, il n'a fourni qu'une prestation momentanée et le garanti avait contracté pour obtenir l'exécution complète et non temporaire. Par suite, la contre-partie fournie par ce dernier est sans cause et le contrat est résoluble (article 1184).

B) *Contrats translatifs de jouissance*

Au cas de contrats translatifs de jouissance, l'exécution de l'obligation peut toujours avoir lieu bien que le garanti ne soit pas propriétaire. Il ne peut par suite être question que de résolution. En effet, si le garant peut exécuter et exécute son obligation, le contrat est formé. Ce n'est que plus tard que la contre-partie étant enlevée au garanti, son obligation n'est plus causée. Ce dernier peut donc par suite faire résilier le contrat en vertu de l'article 1184 du code civil.

2° *Rapprochement de l'action en résolution et de l'action en garantie.*

Nous venons de voir que les cas de garantie sont analogues à des cas de résolution. Nous allons voir que l'action en garantie est bien une action en résolution, car les effets produits par ces deux actions sont les mêmes.

A) *En général.*

Au cas de garantie, le code fait une distinction entre l'éviction totale et l'éviction partielle. Au cas d'éviction totale, l'article 1630 du code civil décide qu'il y a lieu à restitution du prix et à paiement de dommages-intérêts; il n'indique pas qu'il y a résolution. En fait, il arrive aux mêmes conséquences que s'il l'avait dit, car, s'il y avait résolution, le prix serait restitué comme étant sans cause. Quant aux dommages-intérêts, nous avons vu que le tribunal, au cas de résolution, pouvait allouer des dommages, si le contractant qui n'avait pas reçu la contre-partie, subissait un préjudice. On peut donc dire que les solutions du code s'expliquent par une résolution qui est dûe parce que la contre-partie que le garant s'était engagé à fournir n'a pas été donnée et parce que le contrat est sans cause. La résolution dont ne parle pas le code à propos de la vente, il l'indique formellement à propos de l'échange qui présente très peu de différence avec la vente. C'est en effet en quelque sorte, deux ventes dont les prix se compensent. Donc, bien qu'en matière de vente, le code n'indique pas qu'il y a résolution, malgré que les solutions qu'il donne correspondent à une résolution, nous concluerons que les effets de la garantie y aboutissent, d'autant plus que pour l'échange, le code parle formellement de cette résolution (article 1705 du code civil).

Au cas d'éviction partielle, le code civil (articles 1636 et 1637) distingue selon que l'éviction est de telle conséquence relativement au tout que le garanti n'eût point contracté, sans la partie dont il est évincé et selon qu'elle ne l'est pas. Dans le premier cas, il décide qu'il y a résiliation ou résolution et dans le second cas, il accorde seulement une diminution de prix avec des dommages-intérêts. Avec notre système de la résolution, nous l'expliquons très simplement. Si la contre-partie fournie par le garant est diminuée de telle façon que le garanti ne puisse atteindre le but qu'il s'était proposé, il y aura résolution, la cause du contrat ayant disparu (art. 1184 du code civil). Au contraire, si le contrat est causé, il n'y aura pas résolution, mais seulement dommages-intérêts, s'il y a eu préjudice, ainsi que nous l'avons exposé plus haut, relativement aux effets de l'article 1184 du code civil. Nous aboutissons donc ainsi au résultat prévu par les articles 1636 et 1637 du code civil.

La solution suivante donnée par les articles 1630 et suivants du code civil vient encore à l'appui de cette théorie. La résolution des articles 1630, 1636 et 1637 du code civil est toujours prononcée judiciairement et à la demande du garanti, elle n'a jamais lieu de plein droit. C'est aux juges à décider, d'après les déclarations du garanti, si « la partie de la chose » dont il est évincé est « de telle conséquence relativement au tout », qu'il n'eût point contracté (art. 1636 du code civil). C'est-à-dire que c'est aux juges à décider si la cause existe toujours. Or, il en est exactement de même au cas d'application de l'article 1184 du code civil.

B) *Cas particuliers.*

Nous aboutissons ainsi à l'application de la garantie par la cause du contrat et à l'application des règles réclamées lorsqu'elles fait défaut. Nous expliquerons ainsi certaines résolutions que nous avons indiquées à propos de divers contrats et sur lesquelles nous n'avons pas pris définitivement parti lors de notre étude particulière à chaque contrat.

a) *Sociétés.*

En matière de sociétés, nous avons admis (1), que la société n'avait pas à se dissoudre bien que l'apport entier ait fait défaut à la société, si celle-ci pouvait continuer à fonctionner.

Les auteurs (2) qui donnent cette solution appliquent implicitement dans ce cas la théorie de la cause. Ils indiquent en effet qu'il n'y aura résolution judiciaire que si les co-associés établissent qu'ils ont contracté en considération de cet apport. Ils tiennent donc compte du but qu'ont eu les associés ayant contracté avec celui qui a réalisé un apport, dont ils ont été par la suite évincés. Si cet apport a été le but déterminant qui les a poussés à contracter et si ce but fait défaut, la cause du contrat disparaît et le contrat, d'après les principes généraux que nous venons d'exposer doit être résolu. Au contraire, si cet apport n'a pas été le but déterminant et si par suite, la cause du contrat subsiste, il ne peut y avoir résolution et le contrat sera par suite maintenu, mais il y

(1) Voir ce qui a été dit p. 133.

(2) Houpin et Bosvieux, Tome I, N° 39. Lyon-Caen et Renault, II, N° 17. Thaller et Pic, I, N° 29.

aura possibilité pour les co-associés qui souffrent de cette éviction, d'obtenir des dommages-intérêts. Avec notre système, nous expliquons cette solution. Nous avons vu en effet que la jurisprudence, lorsqu'elle ne peut accorder la résolution en vertu de l'article 1184 du code civil alloue au cocontractant qui subit un préjudice, des dommages-intérêts.

b) *Cession de brevet d'invention.*

Une autre solution donnée par la jurisprudence au cas de cession de brevet d'invention s'éclaire très bien avec notre système. Nous avons vu (1) que la jurisprudence, au cas de nullité ou de déchéance du brevet appliquait purement et simplement l'article 1184 du code civil. Nous ne pouvons que l'approuver entièrement. En effet, il y a résolution parce que le brevet que le cédant avait promis de livrer a été déclaré nul ou parce qu'il en a été déchu. Il s'ensuit que la contre-partie fournie a disparu et que le contrat est sans cause. Il est donc tout naturel qu'il soit résolu.

Dans ces deux cas, société et cession de brevets d'invention, la jurisprudence admet implicitement notre système. En effet, afin de garantir les apporteurs et le cessionnaire, elle décide que les apports ou la contre-partie fournie par le cédant ayant disparu, il y aura résolution.

c) *Partage.*

La garantie d'éviction qui est dûe au cas de partage peut s'expliquer encore par l'idée de cause; mais elle présente des caractères spéciaux. C'est ainsi qu'il n'y a pas résolution (2).

Si on examine ce qui se passe en fait on s'aperçoit que chacun des héritiers abandonne ses droits sur les choses mises dans le lot des autres et qu'il reçoit immédiatement en contre-partie les droits des autres héritiers sur les biens formant son lot.

On va immédiatement objecter que notre opinion n'est pas acceptable, étant contraire à l'effet déclaratif du partage. En effet, les héritiers sont censés en vertu de ce principe, tenir directement les biens qui leur sont attribués du décujus lui-même, sans qu'il y ait eu discontinuité. Il n'y aurait donc pas eu rapport entre

(1) Voir ce qui a été dit p. 83 et suivantes.
(2) Voir ce qui a été dit p. 142.

eux et l'explication de la garantie ne devrait pas être la même qu'au cas de vente ou d'échange par exemple.

Ceci ne nous paraît pas convaincant. En effet, l'effet déclaratif du partage n'est qu'une fiction dont l'étendue doit être restreinte au but en vue duquel elle a été créée, c'est-à-dire, pour éviter des fraudes d'un co-héritier. D'autre part, on ne peut valablement prétendre que l'effet déclaratif est de la nature du partage; ceux (1), qui soutiennent le contraire expliquent que les droits des parties, sont fixés par « une condition résolutoire inhérente à l'indivision » (2), mais ainsi la fiction de rétroactivité que l'on veut écarter, on la ramène avec l'idée de condition.

Par suite, n'étant qu'une fiction, l'effet déclaratif doit être considéré comme ayant un caractère relatif et ne doit s'appliquer que pour assurer l'égalité entre les cohéritiers. On pourrait d'ailleurs arriver à ce résultat sans l'effet déclaratif; le code civil suisse (articles 648 et 653), décidant en effet qu'aucun acte de disposition ne peut être fait durant l'indivision, assure ce résultat.

De plus, ajoutons que la garantie qui est dûe au cas de partage nous vient en droite ligne du droit romain où le partage n'était pas déclaratif. C'est en raison des besoins de la pratique, et pour éviter des droits de mutation dûs aux seigneurs que sous l'ancien droit est né le système de l'effet déclaratif du partage.

D'ailleurs, si l'effet déclaratif était absolu, il ne pourrait y avoir garantie, car, pour que quelqu'un soit garant, il faut qu'il y ait un ayant cause et un auteur. En effet, les obligations ne peuvent naître entre deux parties que s'il y a eu faute de l'une d'elles qui n'a pas fait tout ce qu'elle avait promis dans le contrat. On pourrait l'expliquer aussi par l'idée de faute délictuelle, mais alors le cas ne pourrait se présenter, que s'il y avait fait personnel d'un des copartageants. Dans tous les autres cas, c'est-à-dire lorsqu'il y a éviction proprement dite, comment pourrait-on expliquer le recours appartenant aux co-partageants l'un contre l'autre? De plus, il est unanimement admis que la responsabilité encourue par les co-partageants est non délictuelle, mais contractuelle.

Mais alors surgit une autre objection formulée par M. Capitant (3). Si on admet qu'il y a garantie et que celle-ci ait pour

(1) Aubry et Rau, X, p. 189, note I, Siesse, Paris, 1922. (Contribution à l'Etude de la communauté d'héritiers en droit comparé.)

(2) Aubry et Rau, 191, N° 1.

(3) Cours élémentaire de droit civil français, III, page 573.

fondement la cause du contrat qui dans l'espèce est « l'attribution du lot reçu », ayant pour contre-partie « les attributions parallèles reçues par les autres copartageants », on est « conduit à décider que l'éviction doit entraîner la résolution des unes et des autres, et à faire recommencer le partage sur de nouvelles bases ». Ceci ne nous paraît pas exact, car le but poursuivi par les copartageants c'est, non de recevoir tel objet déterminé, mais de recevoir des objets qui représentent en valeur ceux mis dans le lot des autres copartageants. Par suite, si un cohéritier est évincé d'une chose, et si ses copartageants lui remettent une valeur identique à celle qu'il a perdue, ils remplissent leurs obligations et la cause subsiste toujours. De plus, il ne faut pas oublier qu'ici les juges apprécient souverainement et décident s'il y a lieu ou non à résolution. Dans l'espèce, s'inspirant du but que doit remplir le partage, c'est-à-dire établir l'égalité de valeur des lots, il semble que si l'article 884 du code civil n'avait pas existé, on aurait été obligé de décider qu'il n'y aurait pas résolution. Les juges en effet ne pouvaient pas assimiler ce contrat à la vente par exemple et décider qu'il y avait résolution, car l'exécution du contrat étant une valeur pouvait toujours être obtenue.

Une autre raison pour laquelle il n'y aura pas résolution, c'est qu'on ne se trouve pas dans les conditions ordinaires. Il y a résolution dans un contrat parce que la partie qui souffre de n'avoir pas reçu une contre-partie entend ne pas rester liée par un contrat qui ne lui rapporte rien et qui, au contraire, lui cause un préjudice, parce qu'elle a fourni quelque chose et que l'autre partie ne lui a pas donné ce qu'elle avait promis. Or, au cas de partage, il n'en est plus ainsi. En effet, si on résout ce contrat, on sera obligé d'en faire un autre, car, s'il y a résolution, les parties vont retomber dans l'indivision et l'on sait que les co-indivisaires ne sont pas tenus de rester dans celle-ci (article 815 du code civil). Mieux vaut donc que les co-partageants indemnisent celui qui a subi le préjudice du fait de l'éviction.

La cause de ce contrat étant d'attribuer aux copartageants des lots respectivement égaux en valeur, on s'explique très bien qu'ici, au cas d'attribution d'une créance à un cohéritier, les copartageants soient respectivement garants, car celui d'entre eux qui n'a pu se faire payer n'a pas voulu faire comme au cas de cession de créance, une opération de spéculation.

III. Obligation de défendre et de ne pas troubler et action en résolution

Voyons maintenant si les autres conséquences que réclame la garantie peuvent se concilier avec le manque de cause.

Les obligations qui incombent au garant sont de ne pas évincer, et de défendre.

Le garant doit, comme première obligation de garantie ne pas troubler le garanti. On entend par là l'obligation que le garant a prise indirectement de laisser au garanti la chose qu'il lui a donnée, en contre-partie, et de ne rien faire qui puisse, soit l'évincer, soit le troubler.

La seconde obligation est de venir défendre, c'est-à-dire de venir au secours de celui qui est attaqué par un tiers qui prétend lui enlever la contre-partie reçue. C'est-à-dire que dans ce cas, le garant aide le garanti à faire valoir tous les arguments utiles pour repousser les prétentions des tiers.

Nous croyons qu'on peut expliquer ces deux obligations du garant par l'article 1184 du code civil. En effet, cet article impose comme première obligation à chacune des parties d'exécuter le contrat. Et ces deux obligations de ne pas troubler et de défendre correspondent bien à celle d'exécuter le contrat.

Ne pas troubler est bien une partie de l'exécution. On peut se demander en effet quelle différence on pourrait faire s'il n'en était pas ainsi entre l'inexécution de l'engagement et la possibilité plus tard de supprimer la contre-partie fournie. L'exécution de l'engagement au moment ne correspondrait à rien si ultérieurement le garant pouvait se décharger de cette obligation.

Pour l'obligation de défendre, elle résulte encore, d'après nous de l'obligation d'exécuter. En effet, pour que la contre-partie fournie par le garant puisse profiter valablement au garanti, il faut que celui-là ait pu la fournir, c'est-à-dire, il faut qu'il en ait la propriété pour le cas de contrat translatif de propriété, ou qu'il puisse en assurer la jouissance, pour le cas de contrat translatif de jouissance. En effet, il faut qu'il puisse repousser toutes prétentions des tiers susceptibles de troubler ou d'évincer.

Lorsque le garant a fait la livraison promise, il est naturel que la chose livrée puisse demeurer entre les mains du garanti et la meilleure façon de la lui conserver, c'est de le défendre à cet

égard. Et l'on peut ainsi dire que cette obligation résultante de la garantie, n'est en quelque sorte qu'une délivrance continuée. D'ailleurs, il est à présumer qu'ayant été propriétaire, le garant est mieux à même que tout autre pour repousser les prétentions des tiers. Nul, mieux que lui, ne connaît ses droits de propriété. Cette obligation de défendre se comprend encore mieux au cas de contrats translatifs de jouissance, car le garanti n'a qu'un droit personnel qui ne peut par suite être opposé aux tiers. Toutefois, une objection inspirée de l'article 1184 du code civil, peut être faite à cet égard. En effet, cet article prévoit deux cas : l'exécution et la résolution, et semble permettre au contractant qui souffre de la non exécution d'opter entre les deux. Or, nous prétendons rattacher l'obligation de ne pas troubler et l'obligation de défendre à l'obligation d'exécuter. Comment pouvons-nous alors expliquer qu'au cas de garantie, la résolution passe après l'obligation d'exécuter, sans que le garanti puisse opter. La prétention de ceux qui pourraient ainsi nous opposer cette option est très contestable. En effet, la résolution n'est accordée qu'après une instance en justice et les juges apprécient toujours les prétentions des deux parties et ne prononcent la résolution que lorsque l'obligation ne peut plus être exécutée ou lorsque le cocontractant qui n'a pas reçu la contre-partie, ne peut plus remplir le but qu'il s'était proposé, soit parce que la contre-partie ne peut être fournie entièrement, soit parce qu'elle est fournie trop tard. Les juges peuvent d'autre part, accorder (article 1184 du code civil) un délai et c'est une preuve de plus que les rédacteurs du code civil ont entendu faire passer l'exécution avant la résolution, et n'accorder cette dernière que lorsque l'exécution ne peut plus avoir lieu.

IV. Obligation d'indemniser

A) *Restitution du prix.*

Nous avons vu qu'il y avait résolution ou simplement dommages-intérêts, selon que la contre-partie n'était pas fournie, ou n'était fournie que pour partie.

C'est par cette résolution et par ces dommages-intérêts que nous allons expliquer la restitution du prix.

Tout d'abord, indiquons que la plupart des auteurs (1), à la

(1) Aubry et Rau, V, p. 90. Baudry-Lacantinerie et Saignat, N° 370. Planiol et Ripert, X, p. 110.

suite de Dumoulin, décident que le prix est sans cause. « Le vendeur, nous indiquent Aubry et Rau (1), qui ne satisfait à son obligation de transférer à l'acheteur la propriété vendue, n'a aucun prétexte pour retenir une partie quelconque du prix. » Ceci ne peut se produire que pour le cas où le contrat est annulé parce qu'il y a vente de la chose d'autrui et alors, il y a bien *condictio sine causa*. Dans tous les cas où il n'y aura pas vente de la chose d'autrui et par exemple, au cas de charges existant sur la chose, on ne pourra plus dire qu'il y a vente nulle, car il y a eu contre-partie. D'autre part, à l'époque où la vente a été conclue, et jusqu'au moment de la découverte de la charge, le contrat a été causé (2). On objecte que si la cause existait au jour du contrat, elle a disparu, et que par conséquent, la cause n'existant plus, la *condictio sine causa*, est ouverte à l'acheteur. Si ceci est exact, il demeure tout de même que la cause existait au moment du contrat et que celui-ci s'est formé. Si la cause disparaît ultérieurement, pour qu'il y ait *condictio sine causa*, il faut que le contrat disparaisse, c'est-à-dire soit résolu, car tant que ce fait ne s'est pas produit, le prix est dû.

C'est par l'idée de résolution que nous expliquons ainsi la restitution du prix dans le cas d'éviction totale.

Au cas d'éviction partielle, nous l'expliquerons de même lorsqu'il y aura lieu à résolution, c'est-à-dire lorsque le contrat se trouvera sans cause.

Et avec cette solution, nous arrivons au même résultat que les auteurs qui admettent que la restitution du prix s'explique par une *condictio sine causa*. Il y aura restitution intégrale du prix que la chose ait augmenté ou diminué de valeur. La restriction adoptée par l'article 1632 du code civil, c'est-à-dire une diminution du prix lorsque l'acheteur a pu profiter des dégradations commises à l'immeuble, peut s'expliquer par le fait que du moment qu'il y a résolution, les parties doivent se trouver replacées dans la même stuation qu'avant le contrat. Si le garanti pouvait conserver le profit qu'il a eu des dégradations, il se serait enrichi sans cause.

Du moment qu'il y a résolution du contrat et remise des parties dans leur situation antérieure, le garanti ne pourra réclamer

(1) Aubry et Rau, V, p. 90.
(2) Capitant, II, p. 470.

que ce qu'il a effectivement payé. Ainsi, au cas de rente viagère, il ne recevra que les arrérages payés. De même, s'il exerce l'action en garantie contre un précédent garant, il ne pourra lui réclamer que le prix que le garanti a lui-même effectivement payé. Ce sont là d'ailleurs les solutions données par les auteurs (1) et la jurisprudence (2).

Il n'y a pas restitution de prix au cas de contrats translatifs de jouissance, car ils sont à exécution successive. Ils peuvent s'analyser en quelque sorte en une série de contrats accolés dans lesquels chaque époque de jouissance correspond au versement du prix donné par le garanti. Par suite, si la cause disparaît, c'est-à-dire si le garant ne peut plus fournir la jouissance promise, il y aura résolution, mais seulement pour l'avenir. Jusqu'à ce moment-là, en effet, le contrat tient, car jusque-là la cause a existé. On s'explique donc très bien que le prix ne soit pas restitué.

S'il n'y a qu'éviction partielle, et que le contrat ne soit pas résolu, il y a restitution proportionnelle du prix. Nous croyons qu'on peut l'expliquer par une attribution de dommages-intérêts qui serait obligatoire.

Ce qui nous porte à croire que notre solution est juste, c'est la différence que le code fait entre les différents contrats pour le calcul de ce prix. Avec notre système nous croyons pouvoir expliquer ces solutions.

Au cas de contrats translatifs de propriété, l'article 1637 du code civil indique que ce prix doit être calculé d'après la valeur de la chose au jour de l'éviction. Pourquoi calculer ainsi? C'est que le contrat n'étant pas résolu, et le garanti étant par suite propriétaire, il doit supporter les risques de la chose. Par suite, si cette dernière a diminué de valeur, il aura à supporter cette perte comme il profiterait de la plus-value, s'il y en avait une. Il est donc naturel de lui attribuer la valeur de la partie de la chose dont il est évincé, valeur au jour de l'éviction, et cela à titre de dommages-intérêts. Avec le système de la restitution pour *condictio sine causa*, on ne peut s'expliquer qu'il y ait restitution dans les mêmes conditions. En effet, si on peut dire que l'éviction partielle fait qu'une partie du prix est sans cause (3), il n'en reste pas moins que

(1) Aubry et Rau, V, p. 90, note 28 ter.
(2) Civ., 4 juin 1851. D., 51-1-193.
(3) Aubry et Rau, V, page 95, N° 40 bis. Baudry-Lacantinerie et Saignat, N° 384.

la cause est celle qui existait au jour du contrat et qu'on ne peut par suite expliquer le calcul prévu par le code.

Certains auteurs (1), donnent du texte de l'article 1637 du code civil une autre explication. Ils reprennent la solution de Pothier et prétendent qu'il faut distinguer selon qu'il y a eu éviction d'une part divise ou d'une part indivise. Dans le premier cas (éviction de part divise), l'article 1637 ne s'appliquerait pas, mais au contraire, l'article 1636, c'est-à-dire que le prix serait calculé d'après la valeur de la chose au jour du contrat. L'article 1637 ne devrait s'appliquer qu'au cas d'éviction d'une part indivise. Cette prétention n'est pas soutenable à cause des termes généraux de l'art. 1637.

Au cas de contrat translatif de jouissance, la solution est différente. Mais avec notre solution faisant de la diminution du prix une allocation obligatoire de dommages-intérêts, on peut encore expliquer les solutions du code. Il ne faut pas oublier qu'en l'espèce, le garant est et reste propriétaire et par suite doit supporter les risques. Si on calculait en effet d'après la valeur de la chose au jour du trouble, on ferait supporter les risques au garanti au cas où la valeur de la chose aurait diminué. Si la valeur de celle-ci a augmenté, et que le garant soit de mauvaise foi, il est naturel que celui-ci répare tout le préjudice. Or, en quoi consiste le préjudice? C'est la partie de jouissance dont est privé le garanti qui avait augmenté de valeur depuis le jour du contrat. Il est donc naturel que le garant subisse une réduction du prix calculé sur l'augmentation de cette valeur. Au contraire, si le garant est de bonne foi, comme cette restitution est une restitution à titre de dommages-intérêts, il doit être traité mieux que le garant de mauvaise foi, et par suite, il ne devra pas supporter les dommages qu'il n'a pu prévoir, c'est-à-dire l'augmentation de valeur de la chose qui permettrait au garanti de voir diminuer le prix qu'il doit.

B) *Dommages-intérêts.*

En dehors de la restitution du prix, le garanti a droit à des dommages-intérêts au cas où il subit un préjudice, mais ces dommages-intérêts dans l'espèce, ne seront pas dûs au cas où le ga-

(1) Delvincourt, III, p. 149. Duranton, XVI, p. 300.

ranti aura eu connaissance de la cause d'éviction, car il est présumé par avance avoir accepté le risque du préjudice. L'article 1599 du code civil au cas de vente de la chose d'autrui est formel en ce sens. Il indique que la vente « peut donner lieu à des dommages-intérêts, lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui ». Par conséquent il les exclut lorsque le garanti a été de mauvaise foi, c'est-à-dire a su que la chose n'appartenait pas au garant. L'article 1629 du code civil indique qu'au cas de clause de non-garantie et lorsque le garant a « connu lors de la vente le danger de l'éviction », le prix n'est pas dû. Puisque cet article ne s'occupe pas des dommages-intérêts, c'est qu'ils ne sont pas dûs.

Doit-on donner cette solution au cas de contrats translatifs de jouissance, comme au cas de contrats translatifs de propriété? La question ne peut se poser au cas de trouble causé par le garant, car le garanti, à moins de dispositions spéciales incluses dans le contrat, ne peut être présumé connaître les troubles que peut lui occasionner le garant. Si le fait se produisait, il ne lui serait pas dû garantie. Au contraire, la question reste entière au cas où le garanti a pu connaître les troubles susceptibles de lui être occasionnés par un tiers. On (1) a prétendu raisonner par analogie avec le contrat de vente. Il en résulterait par suite que le garanti ne pourrait réclamer dans ce cas une indemnité. Rien ne prouve qu'on doive donner une telle solution. En effet, le garanti a pu penser que la menace de trouble n'était pas sérieuse. D'autre part l'article 1719 du code civil qui indique que le garant doit « faire jouir paisiblement le garanti », permet à celui-ci d'espérer que le garant empêcherait cette menace de se réaliser ou que du moins, si elle se réalisait, le garant l'indemniserait. Nous dirons donc que, dans ce cas le garant devra toujours des dommages-intérêts (2).

L'attribution des dommages-intérêts en plus du prix, est tout à fait conforme aux solutions de l'article 1184 du code civil. Nous avons vu en effet que la jurisprudence allouait des dommages-intérêts lorsque la résolution du contrat ne réparait pas tous les préjudices subis par la partie souffrant de la non-exécution du contrat. De plus, dans les cas où nous avons vu qu'il n'y a pas lieu à dommages-intérêts, c'est-à-dire lorsqu'il y a contrat trans-

(1) Guillouard, Traité du louage, I, N° 280.
(2) Planiol et Ripert, X, p. 677. Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, N° 550.

latif de propriété et que le garanti a connu le danger d'éviction, ce dernier doit être présumé avoir renoncé par avance à se prévaloir d'un préjudice quelconque.

C) *Frais et loyaux coûts du contrat.*

Ces dommages-intérêts comprendront non seulement les frais et loyaux coûts du contrat, mais encore la restitution des fruits, les frais faits par le garanti par suite de l'éviction, et enfin les dommages-intérêts supplémentaires (plus-value et impenses).

Il ne peut y avoir de difficulté pour les frais et loyaux coûts du contrat, la résolution tendant à replacer les parties dans les conditions où elles se trouvaient avant la passation du contrat et le garant doit rembourser au garanti les frais exposés par lui à ce moment-là. Il semble même qu'il doit en être ainsi pour partie au cas d'éviction partielle, malgré que le contrat subsiste (1). En effet, les frais qui ont pu être engagés par le garanti n'auraient pas été si élevés si la partie dont il a été évincé n'avait pas été comprise au contrat ou si la charge avait été déclarée car les droits d'enregistrement et les honoraires du notaire auraient été diminués d'autant. Par conséquent, les juges du fait auront à en tenir compte, lorsqu'ils fixeront le montant des dommages (2).

Il nous semble qu'une solution à peu près analogue s'impose au cas de contrats translatifs de jouissance, soit qu'il y ait résiliation, soit qu'il y ait simplement diminution du prix. Nous avons vu en effet que la résiliation n'est pas rétroactive et que le contrat tient jusqu'à cette résolution. Par suite les juges ne devront faire supporter au garant que le montant des frais calculés sur le nombre total des années restant à courir pour le bail, les frais ayant été payés pour toute la durée du bail. Et si le prix de ce bail est diminué, les juges devront en tenir compte, en raison des frais supplémentaires payés indûment.

D) *Frais d'instance.*

Le garant devra aussi indemniser le garanti pour tous les frais que celui-ci aurait engagés pour soutenir un procès contre un tiers

(1) Duvergier, I, N° 376.
(2) Guillouard, I, N° 375.

qui prétendait avoir un droit sur la chose. Ici, il faut distinguer selon que le garant a été ou non appelé dans l'instance. Dans ce dernier cas les frais doivent être remboursés au garanti, à moins que le garant prouve qu'il avait des moyens pour repousser la demande du tiers (art. 1640 du code civil). Le garant ne doit pas supporter les frais que le garanti aurait engagés inutilement, car ce dernier a commis la faute de ne pas appeler en cause le garant qui lui aurait indiqué les frais indispensables à engager. La responsabilité du garanti à cet égard est plus gravement engagée encore au cas de contrats translatifs de jouissance, car l'art. 1726 l'oblige à dénoncer au garant tous les troubles qu'il connaîtrait. Il pourrait même être passible de dommages-intérêts. Si au contraire, le garant a été appelé en cause, tout dépendra du résultat de l'instance. Pour le cas où le garanti reste dans l'instance, les deux demandes : celle du tiers et celle en garantie seront jugées en même temps. Par suite, si la demande du tiers est acceptée, et la demande en garantie rejetée, le garanti supportera les frais. Par ailleurs, si la demande du tiers et la demande en garantie sont acceptées, le garant aura à supporter les frais. Et si la demande du tiers est repoussée, et si celui-ci est insolvable, la jurisprudence décide en général que le garant devra payer les frais, sauf recours contre le tiers (1), bien que certains arrêts (2) admettent des restrictions au cas où le garant aurait été appelé en cause tardivement ou si la demande du tiers était téméraire.

E) *Fruits.*

Un autre élément de dommages-intérêts, c'est la restitution des fruits. Le garant doit en effet rembourser au garanti les fruits que ce dernier a dû remettre au tiers revendiquant, mais le garanti ne pourra les réclamer que lorsqu'il n'aura pas connu la cause d'éviction.

Les fruits que devra restituer le garanti sont ceux qu'il a pu acquérir de mauvaise foi. L'acquisition se fait d'ordinaire pour les fruits civils au jour le jour (article 584 du code civil) et pour les fruits naturels par la perception (article 585 du code civil). Mais ici, le principe admis par l'article 584 du code civil pour les fruits

(1) Angers, 18 août 1826. S., 27-2-33. Req., 3 janv. 1833. S., 33-1-92.
(2) Grenoble, 7 janv. 1845. S., 45-2-344.

civils, n'est pas applicable. En effet, c'est de la bonne ou de la mauvaise foi du garanti qu'il faut tenir compte et pour cela se reporter au jour de la perception.

Le garanti acquiert donc les fruits s'il est de bonne foi et celle-ci est toujours présumée à son profit (article 2258 du code civil), sauf dans deux cas : lorsque le garanti a reçu d'un créancier sommation de payer ou de délaisser et aussi du jour de la demande dirigée contre lui par le propriétaire. Dans cette dernière hypothèse, le garanti pourra se faire rembourser par le garant les fruits qu'il aura dû restituer. Mais ce dernier ne sera pas tenu de cette dernière obligation, si une faute est relevée contre le garanti et si, en particulier, celui-ci n'a pas invoqué une prescription.

Si la chose n'était pas frugifère, les fruits devant être considérés comme des dommages-intérêts, le garanti peut obtenir les intérêts du prix à titre d'indemnité.

Tout ce que nous venons de dire relativement aux fruits, ne s'applique qu'aux contrats translatifs de propriété. En effet, au cas de contestations quelconques sur la jouissance de la chose, le tiers qui troublera s'adressera au garant et ce dernier remboursera le tiers directement sans l'intermédiaire du garanti.

F) *Plus-value.*

Les autres dommages-intérêts que devra le garant tendront à rembourser au garanti toute la plus-value qu'aurait pu acquérir la chose pendant qu'elle est demeurée entre les mains de celui-ci. Cette plus-value peut provenir d'impenses faites par le garanti ou être dûe simplement à un cas fortuit.

a) *Résultant d'impenses.*

Pour les impenses faites par le garanti, les articles 1634 et 1635 indiquent que l'on doit rechercher si le garant a été de bonne ou de mauvaise foi. Si le garant a été de bonne foi, l'article 1634 du code civil indique qu'il est tenu de rembourser au garanti ou de lui faire rembourser par celui qui l'évince, « toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds ». Cet article semble donc indiquer que le garant devra deux chefs de dépenses : les réparations et les améliorations utiles. Par réparations il faut entendre toutes les dépenses nécessitées par l'état

de la chose, et par améliorations les dépenses utiles, c'est-à-dire celles ayant procuré une plus-value à la chose. Et pour ce dernier cas, lorsque la dépense dépassera la plus-value, le garant n'aura pas à supporter cet excédent de dépenses car « ce n'est ni l'éviction qui est la cause de cette perte que l'acheteur a soufferte, ni même le contrat de vente qui en a été seulement l'occasion, car cette perte n'a d'autre cause que la propre faute de l'acheteur qui a fait une folle dépense que rien ne l'obligeait à faire. C'est lui seul qui doit la supporter » (1). L'article 1634 du code civil, ne parle pas d'autres dépenses. Par suite, pour les travaux d'agrément qu'a pu faire le garanti, le montant devra en être supporté par celui-ci, car les travaux n'ont été faits « que pour son plaisir » (2), à moins que le garant n'ait été de mauvaise foi (article 1635 du code civil).

Le garant n'aura pas toujours à supporter ces dépenses, car le tiers qui a évincé pourra être appelé à le faire. Ainsi dans le cas où le garanti de bonne foi est évincé par des créanciers hypothécaires, l'article 2175 du code civil pose le même principe que l'article 1634 du code civil. Il indique en effet que les créanciers hypothécaires devront payer les impenses et améliorations jusqu'à concurrence de la plus-value. Il n'indique rien en ce qui concerne les dépenses nécessaires faites par le garanti pour la conservation de l'immeuble. Certains auteurs (3) refusent alors toute indemnité au garanti, de telle sorte que ce serait au garant à payer, mais ce principe ne peut être maintenu car c'est en considération de l'enrichissement injuste que le créancier hypothécaire rembourse le garanti, et ici il y a bien une plus-value car, s'il n'y avait pas eu réparations l'immeuble aurait péri (4) ou diminué de valeur. Du moment que les articles 2175 et 1634 se correspondent exactement, le garanti ne pourra se faire rembourser par le garant, attendu qu'il l'a déjà été par le créancier hypothécaire. De même, si c'est le véritable propriétaire qui revendique, l'article 555 s'occupe de fixer l'indemnité dûe par celui-ci au possesseur de bonne foi. Il indique que le propriétaire doit indemniser le posses-

(1) Pothier, Vente, N° 135.
(2) *Ibid.*
(3) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, III, N° 2204 et 2205. Laurent, XXI, N° 306.
(4) Aubry et Rau, III, page 736, texte et note 56. Collin et Capitant, II, p. 979.

seur ou seulement lui payer la plus-value des dépenses utiles. L'article 1634 du code civil ne fait pas cette différence et décide que le garant devra toujours payer au garanti la plus-value. Il en résulte qu'il faut distinguer selon que la dépense excède ou non la plus-value. Dans le cas où le montant des dépenses dépasse la plus-value, le propriétaire s'en tiendra certainement à la plus-value. Par suite le garanti n'aura pas de recours contre son garant puisqu'il ne peut se faire rembourser par lui que la plus-value. Mais il ne peut se plaindre, car cette perte il la supporterait s'il était encore propriétaire. Si le montant des dépenses est inférieur à la plus-value, le propriétaire qui évincera se contentera d'indemniser le garanti, mais celui-ci aura alors un recours contre le garant pour se faire payer la différence entre la plus-value et la dépense faite. Lorsqu'il s'agit de réparations, comme le propriétaire qui évince aurait dû les faire, on décide généralement qu'il est tenu de les payer au tiers qu'il évince, malgré que l'article 555 du code civil n'en parle pas. Par suite le garant ne devra pas en être tenu.

Si, au lieu d'être de bonne foi, le garanti est de mauvaise foi, le garant n'est pas tenu de lui payer des dommages-intérêts. Par suite, lorsque le propriétaire (article 555 du code civil) demandera la suppression des travaux, le garanti n'aura pas de recours contre le garant à moins de clause spéciale.

Les articles 555 et 2175 du code civil ne parlent pas de dépenses voluptuaires; ces dépenses doivent par suite être supportées par le garanti, puisque l'article 1634 du code civil ne les met pas à la charge du garant; mais il en est différemment au cas où ce dernier est de mauvaise foi, car alors, il doit, conformément à l'article 1635 du code civil, rembourser au garanti toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient.

b) *Résultant d'un cas fortuit.*

Nous venons ainsi de nous occuper de la plus-value acquise par le fonds du fait des dépenses faites. Que faut-il décider pour la plus-value résultant d'un cas fortuit? L'article 1632 du code civil pose le principe très strict que le garant sera tenu de rembourser au garanti, lorsque celui-ci sera de bonne foi, toute la plus-value acquise par le fonds. On ne peut par suite distinguer avec

certains auteurs (1) entre le garant de bonne ou de mauvaise foi, comme le faisait autrefois Pothier (2), et Dumoulin (3). D'autres auteurs (4), prétendent que la plus-value étant réalisée pendant la durée du contrat, le garanti devra supporter dans ce cas une partie des frais puisqu'il profite de la plus-value. Cette solution qui est toute d'équité ne repose sur aucun argument juridique. En effet, l'article 1630 du code civil indique expressément que tous les frais et loyaux coûts du contrat seront remboursés. L'article 1633 du code civil, dans ces conditions, devrait préciser l'obligation que l'on peut imposer au garanti. Nous sommes donc obligé de conclure que le garanti n'est pas tenu d'une part contributive aux frais du contrat.

Toutefois et indirectement, il sera tenu compte de toutes les diminutions de valeur qu'aurait pu subir la chose du fait du garanti puisqu'on calcule d'après la plus-value.

Toutes les règles en matière de plus-value ne s'appliquent qu'en matière de contrats translatifs de propriété et cela particulièrement au cas de plus-value acquise par la chose par cas fortuits. Dans ce dernier cas, en effet, la plus-value étant la contrepartie du risque, le locataire ou celui à lui assimilé n'étant pas propriétaire, ne doit pas profiter de cette plus-value.

Si le garanti, au cas de contrats translatifs de jouissance, avait fait des réparations avec l'autorisation du garant, il pourrait être considéré comme un mandataire et le garant devrait lui rembourser les dépenses faites. S'il n'avait pas cette autorisation, il serait à considérer comme une personne de mauvaise foi et il faudrait appliquer les solutions de l'article 555 du code civil.

(1) Duvergier, I, N° 369.
(2) De la vente, N° 132.
(3) Tractatio de eo quod in terest, N°° 57 et suiv.
(4) Colmet et Santerre, XXIV, N° 247. Guillouard, I, N° 378.

Chapitre troisième

APPLICATION A LA GARANTIE DES VICES DE LA THEORIE DE LA CAUSE

Section I

La cause et les vices rédhibitoires

C'est par l'idée de cause qu'on peut, nous semble-t-il, expliquer les vices rédhibitoires.

Lorsque les deux parties contractent à titre onéreux, elles ont un but immédiat : recevoir une contre-partie équivalente à celle qu'elles ont fournie. Mais ceci n'est que le but immédiat. La partie qui acquiert une chose contracte bien pour avoir celle-ci, mais également pour pouvoir s'en servir. Si cette chose ne peut être employée à l'usage auquel par sa nature, elles est destinée, on peut dire que le but de cette partie n'est pas rempli, et que le contrat n'est pas causé, car quelle importance peut avoir pour lui la livraison de la chose, s'il ne peut l'utiliser. Par conséquent, lorsque la chose ne pourra être employée à l'usage auquel elle est destinée, on pourra dire qu'il y a manque de cause. Or, c'est précisément dans ce cas qu'il y a lieu à garantie des vices.

Il peut arriver que ce principe soit modifié et qu'il résulte de l'intention des parties, exprimée dans le contrat, que le co-contractant ne s'est engagé que parce qu'il avait en vue l'emploi de la chose à tel usage déterminé, et qui n'est pas son usage normal. C'est une modification du but présumé des parties par l'introduction du mobile dans le champ contractuel. Par suite, si la chose

ne peut être employée à l'usage fixé, le but ne sera pas rempli et le contrat ne sera pas causé. Toutes ces solutions auxquelles nous sommes amenés, correspondent exactement aux solutions données par le code civil (article 1641), et à celles de la jurisprudence (1).

Si la chose peut être employée à l'usage normal malgré que celui-ci soit diminué, la jurisprudence distingue (2) selon que l'acheteur, s'il avait connu le vice, aurait contracté ou n'aurait pas contracté. Dans le deuxième cas, il y a vice rédhibitoire, et dans le premier cas, il ne peut y avoir lieu qu'à dommages-intérêts, lorsqu'il y a préjudice. Nous expliquons très bien ces solutions de la jurisprudence par l'idée de cause. Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas acheté, il y a manque de cause. Au contraire, dans le cas où l'acheteur aurait acquis tout de même, la cause subsiste.

Le vice doit, de plus, ne pas être connu par le garanti, car, dans le cas contraire, l'intention des parties aurait été modifiée, puisque le garanti aurait acheté en connaissance de cause. Il faut donner la même solution lorsque le vice n'est pas caché ou lorsque le vice était tellement normal à la chose qui fait l'objet du contrat qu'il est à présumer que le garanti l'a connu. Toutes ces solutions auxquelles nous sommes amenés correspondent exactement aux conditions indiquées par le code dans les articles 1641 in fine et 1642.

Reste une dernière question : le vice doit-il être antérieur ou postérieur au contrat? Il n'existe pas de solutions particulières émises par le code en cette matière. Ce sont donc les principes généraux qu'il faudra appliquer. Nous sommes ainsi amené à distinguer selon que l'on se trouve en présence de contrats translatifs de propriété ou de jouissance. Dans le premier cas, du moment que par le fait même du contrat, la propriété a été transmise, le garanti devra supporter tous les risques. Il ne pourra donc se plaindre des vices postérieurs au contrat. Au cas, au contraire, de contrats translatifs de jouissance, le garant conservant la propriété, supportera les risques et par suite devra garantie pour tous les vices qui pourraient apparaître, même postérieurement au contrat. C'est la seule différence qui existe entre les contrats transla-

(1) Req., 14 janv. 1857. D., 57-1-65.
(2) Civ., 13 janv. 1880. D., 80-1-384.

tifs de propriété et de jouissance en ce qui concerne les conditions requises pour qu'il y ait vice rédhibitoire.

Le droit de recours du garanti semble donc pouvoir être rattaché à la cause. Mais quelle est la nature de l'action accordée au garanti? Il paraît bien résulter des termes de l'article 1641 du code civil que l'acheteur a commis une erreur sur la cause (1). Il a un recours en garantie « à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus » (art. 1641 du code civil). L'action en garantie devrait donc être une action en nullité. Il résulte de l'art. 1644 du code civil que ce n'est pas une action en nullité, mais une action en diminution du prix ou une action rédhibitoire. C'est la solution traditionnelle venant du droit romain. Il nous semble que cette solution est la plus exacte. En effet, il faut pour que le garanti puisse exercer son action que le contrat ait été exécuté en partie. En effet, le garanti n'a pu se rendre compte qu'ultérieurement qu'il n'avait pas reçu la prestation qu'il attendait du garant et que par suite, la contre-partie qu'il avait fournie était sans cause. Et alors seulement, il pourra intenter l'action de l'article 1184 du code civil pour faire résoudre le contrat ou obtenir une indemnité.

Section II

L'action rédhibitoire est-elle une action en résolution?

Les vices rédhibitoires s'expliquent par l'idée de cause. Les effets que réclame celle-ci concordent-ils avec ceux des vices? Nous avons vu, dans les principes généraux exposés ci-dessus, que la résolution du contrat s'expliquait par un manque de cause. Il importe donc de rechercher si l'action rédhibitoire est une action résolutoire.

Il nous paraît bien que l'action rédhibitoire est une action en résolution (2).

---

(1) Capitant, p. 232.

(2) En ce sens : Civ., 13 mars 1877. D., 77-1-323. Baudry-Lacantinerie et Saignat, N° 434 et 435. Guillouard, I, N° 465.

La principale objection de ceux qui prétendent le contraire est la suivante. L'action rédhibitoire n'est pas une action en résolution, car, pour l'action en résolution prévue par l'article 1184 du code civil, ce sont les tribunaux qui décident s'il y a lieu à résolution ou seulement à allocation de dommages-intérêts, tandis que lorsqu'il y a vice rédhibitoire, c'est le garanti qui a ce choix. Cet argument ne nous semble pas convaincant. En effet, si on lit l'article 1184, on constate que dans ce cas, la partie qui a à souffrir de la non-exécution de l'obligation, peut aussi choisir entre l'exécution et la résolution. Nous avons vu pourquoi la jurisprudence lui avait enlevé cette prérogative (1).

On ne peut donc argumenter du choix que donne l'article 1644 du code civil au garanti que l'action rédhibitoire n'est pas une action résolutoire, car ce choix est prévu par l'article 1184 du code civil. Ce n'est que la jurisprudence qui l'a supprimé et il semble qu'en vertu du même principe dont elle a usé pour enlever l'option de l'article 1184, elle devrait supprimer celle de l'article 1644 du code civil. En effet, les tribunaux devraient apprécier également s'il est bon ou non de résoudre le contrat.

Une autre objection indique que, s'il y avait action résolutoire, tous les droits réels qui seraient constitués au profit des tiers disparaîtraient par le fait même.

Supposons que le garanti ait transmis la propriété à un tiers. Le garanti n'aura un recours contre son garant que tout autant qu'une action en garantie aura été exercée contre lui-même par le tiers acquéreur, car, sans intérêt, il n'y aurait pas d'action. Il faut de plus, pour que la difficulté puisse exister que le tiers qui aura agi contre le garanti, n'ait exercé contre celui-ci que l'action estimatoire. Voici comment se pose alors le problème. Le garanti n'a plus la propriété de la chose et il a un recours contre le garant. Il est inutile, nous semble-t-il pour décider que le garanti n'aura dans ce cas que l'action estimatoire, de dire que l'action rédhibitoire n'est pas une action en résolution. En effet, le garanti est présumé avoir renoncé par avance à l'action en résolution, puisqu'il a revendu l'objet. Tout ce qu'il peut avoir conservé, c'est l'action en indemnité contre le garant. De plus, si l'on admettait que l'option entre l'action rédhibitoire et l'action estima-

(1) Voir page 158.

toire ne devrait plus appartenir au garanti, mais aux tribunaux, on comprendrait très bien que le garanti ne puisse intenter que l'action estimatoire. En effet, il est difficile d'admettre que le tribunal décide qu'il y aura résolution alors que des dommages-intérêts seuls peuvent indemniser le garanti.

Que décider pour les autres droits réels? Du moment que nous avons indiqué que l'action rédhibitoire est une action en résolution, nous sommes obligés de conclure que les droits réels disparaissent. On (1) objecte que la tradition romaine s'y oppose. Cette objection n'est pas valable. En effet, en droit romain, on ne connaissait les vices rédhibitoires que dans les ventes d'animaux domestiques sur lesquels on ne peut créer des droits réels.

Les objections que nous venons de signaler n'existent que pour les contrats translatifs de propriété. Au cas de contrats translatifs de jouissance, la jurisprudence décide en effet s'il y a lieu ou non à résiliation (2), selon que le vice est plus ou moins important et empêche ou n'empêche pas la jouissance. Les solutions que nous avons données au cas d'action résolutoire concordent exactement avec celles données par la jurisprudence; c'est parce que le but n'est pas rempli que le garanti peut demander la résiliation.

La jurisprudence, au cas où il n'y a pas résiliation, permet au garanti d'obtenir une diminution du prix du bail. Cette solution n'est pas contraire à l'idée de résolution. Nous avons vu en effet, à propos de l'éviction que si la partie qui ne reçoit pas l'équivalent de ce qu'elle donne, peut tout de même atteindre le but qu'elle s'est proposé, il n'y a pas résolution. Mais les juges peuvent allouer une indemnité et la réduction du prix peut s'expliquer dans ce cas par une allocation de dommages-intérêts. Nous nous trouvons ici dans les mêmes conditions. Le garanti peut atteindre son but malgré le vice et par suite, le contrat étant causé, n'est pas résolu, mais le garant étant tenu de faire jouir paisiblement (article 1719 du code civil), doit des dommages-intérêts au garanti pour le trouble et par suite, il y a possibilité d'obtenir une réduction de prix.

Les solutions qui résultent normalement de la cause sont donc entièrement conformes aux solutions données par la juris-

(1) Colin et Capitant, II, p. 480.

(2) Bordeaux, 25 août 1870. D., 73-2-57. Caen, 13 juillet 1885. S., 86-2-31. Paris, 13 juin 1849. D., 49-2-212. Nancy, 15 janv. 1898. S., 98-2-80.

prudence au cas de vices rédhibitoires dans les contrats translatifs de jouissance. Ceci est un argument de plus en faveur du système que nous soutenons, à savoir que l'action rédhibitoire est une action en résolution. En effet, on ne voit pas pourquoi, cette action changerait de nature avec chaque catégorie de contrats.

Nous croyons devoir indiquer qu'il n'y a pas résolution au cas de vice rédhibitoire dans le partage. Les raisons sont les mêmes que celles par nous données à propos de l'éviction. Les copartageants ont eu en vue non une chose même, mais sa valeur et il y a toujours possibilité d'obtenir l'exécution de cette obligation. Une autre raison est qu'il serait nécessaire de recommencer le partage.

Section III. Des effets des vices

1° *Restitution du prix*

Du moment qu'il y a résolution, nous expliquons très bien la restitution du prix dû au cas de contrats translatifs de propriété.

Dans le cas où il y a action estimatoire intentée par le garanti, il y a diminution du prix. On peut expliquer cette solution comme pour l'éviction par une allocation de dommages-intérêts.

Nous avons vu que la jurisprudence, au cas de contrats translatifs de jouissance, décidait qu'il y avait résiliation du contrat. Nous avons eu à expliquer au cas d'éviction, pourquoi, malgré cette résiliation, il n'y avait pas restitution du prix et nous avons donné pour raison la nature de ce contrat à exécution successive. Nous expliquerons aussi, comme au cas d'éviction la diminution du prix du bail par une indemnisation (1), mais cette diminution n'étant « qu'un des modes possibles d'indemnisation » (2), le garanti pourra obtenir, s'il le demande, une indemnité seulement (3).

2° *Intérêts.*

En dehors de la restitution du prix, le garant doit indemniser le garanti de tous les dommages qu'il aura pu subir.

C'est ainsi que, comme nous l'avons déterminé, au cas d'éviction, le garant devra les intérêts du prix à compter du jour du

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, I, N° 446. Planiol et Ripert, X, p. 660.
(2) Planiol et Ripert, X, p. 660.
(3) Contra. Aubry et Rau, V, p. 299. Guillouard, Du louage, N° 233.

paiement, sans quoi il s'enrichirait sans cause. Ces intérêts porteront sur la totalité du prix, au cas de rédhibition et seulement sur la partie du prix qui sera restituée, au cas d'action estimatoire. Et ils ne sont naturellement pas dûs au cas de contrats translatifs de jouissance, puisque le prix a été donné en contre-partie de la jouissance dont le garanti a profité.

3° *Plus-value.*

Pour la plus-value acquise par la chose du fait des impenses faites par le garanti, le garant devra, par application des principes généraux de l'article 855 du code civil, rembourser les impenses nécessaires qui ont empêché la détérioration de l'objet et les impenses utiles qui ont procuré une plus-value à la chose. Mais ici, il y a une grosse différence entre le cas d'éviction et le cas de vices. Alors que l'article 1635 du code civil au cas d'éviction exige, ainsi que nous l'avons vu, du garant de mauvaise foi, qu'il indemnise le garanti de toutes les impenses que celui-ci a pu faire, il n'existe aucun article stipulant une semblable obligation pour le garant au cas de vices rédhibitoires, de telle sorte que les règles de droit commun de l'article 855 du code civil s'imposent à cet égard. Rien à dire à ce sujet, pour les contrats translatifs de jouissance, car le garanti n'aura pas fait ordinairement d'impenses.

4° *Dommages-intérêts.*

Un troisième élément des dommages-intérêts consiste dans les dommages proprement dits. Ici, deux textes : les articles 1645 et 1646 du code civil nous indiquent quelles sont les règles en la matière et distinguent entre les dommages-intérêts dûs par le garant de mauvaise foi et ceux dûs par le garant de bonne foi.

L'article 1645 du code civil indique que le garant de mauvaise foi « sera tenu de tous les dommages envers l'acheteur ». L'article 1646 du code civil nous indique ensuite que le garant de bonne foi est tenu, outre la restitution du prix, « des frais occasionnés par la vente ». Nous parlons de la vente, car l'article 1646 du code civil est la règle générale en la matière pour les contrats translatifs de propriété.

Par frais occasionnés, cet article semble envisager les frais

faits au moment de la passation de l'acte de vente. C'est ainsi qu'on pourrait comprendre parmi ces frais ceux exposés à l'occasion du contrat : le paiement des honoraires du notaire, si l'acte est notarié et les droits de mutation. La jurisprudence a interprété ce texte d'une toute autre manière. Elle considère comme frais occasionnés par la vente, tous les frais qu'a pu supporter le garanti depuis le jour où il a eu l'objet entre ses mains jusqu'à celui où il a restitué la chose. Un arrêt (1) est allé jusqu'à faire supporter au garant les dommages qu'avait dû payer le garanti à raison d'un accident causé par suite du vice dont était atteint l'objet qu'il avait reçu. Dans ce dernier cas, le garant avait toutefois été considéré comme de mauvaise foi, car il était un professionnel. De ce qui précède, il résulte que la jurisprudence rend le garant responsable des dommages qu'il n'a pu prévoir en contractant, malgré qu'il soit de bonne foi. Cette solution est contraire, non seulement, semble-t-il, à l'article 1646 du code civil, mais encore au droit commun de l'article 1150 du code civil.

Laurent (2) essaie d'expliquer les solutions données par la jurisprudence par l'application du droit commun en matière de dommages-intérêts, c'est-à-dire par l'application des articles 1149 et suivants du code civil, mais les raisons qu'il donne ne paraissent pas les bonnes. Il indique que l'article 1646 du code civil ne prévoyant rien en ce qui concerne les dommages-intérêts, c'est que les règles du droit commun doivent régir la matière. Quant à l'article 1645 du code civil, il n'est que la reproduction des règles ordinaires, à savoir que le contractant de mauvaise foi, sera tenu de réparer tous les dommages. Dans ces conditions, Laurent explique la différence que fait la jurisprudence entre le garant de bonne foi et celui de mauvaise foi en revenant à la théorie exposée par Pothier qui distinguait entre les dommages intrinsèques et extrinsèques. L'article 1645 du code civil indiquerait que le garanti serait tenu des dommages extrinsèques et intrinsèques; au contraire, l'article 1646 ne ferait supporter au garant que les dommages intrinsèques. Cette argumentation ne paraît pas convaincante. Laurent indique en effet que du moment que l'article 1646 du code civil ne prévoit rien, c'est que le législateur a voulu appliquer les règles communes des articles 1149 et sui-

(1) Req., 21 oct. 1925. D., 1926-1-9.
(2) XXIV, N° 294 et suiv.

vants du code civil. Il indique ensuite que l'article 1645 du code civil reproduit les règles communes. Il paraît douteux qu'une telle conception ait été celle du législateur; en effet, si celui-ci avait prévu les règles de droit commun, point n'aurait été besoin de l'indiquer dans des articles différents et d'employer les termes sybillins de ces articles. De plus, la différence que fait Laurent entre les dommages intrinsèques et extrinsèques ne se retrouve pas dans la jurisprudence.

La solution jurisprudentielle ne peut s'expliquer qu'en partie par les effets de l'article 1184 du code civil. Nous avons vu que la jurisprudence faisait supporter au garant tous les frais, aussi bien prévus que non prévus, qu'avait pu faire le garanti. Si elle distinguait au contraire et ne faisait supporter que les frais prévus, on pourrait comprendre cette solution par l'explication donnée par Laurent, à savoir l'application des articles 1149 et suivants du code civil; mais on doit donner ici une toute autre explication que celle de Laurent. C'est l'article 1184 qui est applicable. Or, les dommages-intérêts que prévoit cet article sont ceux du droit commun, c'est-à-dire ceux des articles 1149 et suivants du code civil. Mais la solution jurisprudentielle n'est pas celle que nous venons d'indiquer et ne peut se justifier par aucun texte.

En ce qui concerne l'action estimatoire, la jurisprudence fait la même distinction entre le garant de bonne et celui de mauvaise foi.

Au contraire, au cas de contrats translatifs de jouissance, la jurisprudence adopte la solution que nous avons donnée plus haut et elle applique les articles 1149 et suivants du code civil. Elle alloue des dommages-intérêts au garanti en distinguant selon que le garant a ou non connu les vices et ne fait supporter au garant de bonne foi que les dommages qu'il a pu prévoir. Certains auteurs (1), prétendent que les dispositions de l'article 1721 du code civil ne doivent s'entendre que pour les cas où le garant a connu les vices, c'est-à-dire pour les cas où il a été de mauvaise foi. En effet, outre qu'il est naturel de considérer mieux le garant de bonne foi que celui de mauvaise foi, ces auteurs raisonnent par analogie et indiquent que les articles 1645 et 1646 du code civil font une différence. Si cette dernière est diminuée

(1) Duvergier, I, N° 341. Troplong, I, N° 194. Colin et Capitant, II, N° 534.

par les solutions jurisprudentielles, le code n'en pose pas moins ce principe. Si ces solutions données en matière de vente ne sont pas reproduites en matière de louage, il n'en reste pas moins qu'on doit en tenir compte.

Cette objection n'est pas convaincante, car les articles 1149 et suivants, distinguent entre celui qui a été de bonne ou de mauvaise foi.

On ajoute (1) que l'article 1722 du code civil prévoit que le garant ne doit pas des dommages-intérêts lorsqu'il y a eu perte par cas fortuit. Le vice inconnu du garant ne doit-il pas être considéré comme une perte fortuite ou du moins comme une perte partielle? En effet, si l'objet ne disparaît pas matériellement, on ne peut en user et alors, on peut parler d'une perte juridique.

Pour que cette théorie soit vraie, il faudrait d'abord admettre le principe de la perte juridique. Or, nous l'avons repoussé quand nous avons traité du louage (2).

Nous approuvons entièrement la jurisprudence qui alloue des dommages-intérêts, mais en tenant compte, pour fixer ces dommages-intérêts de la bonne ou de la mauvaise foi du garant (art. 1149 et suivants du code civil). Les explications qu'elle donne sont les suivantes.

L'article 1721 du code civil, indique-t-elle, précise que la garantie est dûe au cas de vices rédhibitoires, sans distinguer le garant de bonne ou de mauvaise foi. Cet article, fait-elle observer, précise ensuite que, s'il y a eu perte pour le garanti, le garant est tenu de l'indemniser, car, ajoutent les arrêts, la disposition de l'article 1721 du code civil contenue dans le deuxième alinéa, ne peut être séparée de celle contenue dans le premier et par suite on doit appliquer ce dernier alinéa seulement au garant de mauvaise foi.

L'article 1719, ajoute la jurisprudence, indique que parmi les obligations générales du garant dans ce cas, se trouve celle de faire jouir paisiblement le garanti. Or, le garant qui ne procure pas au garanti un objet susceptible de répondre aux bénéfices qu'il entend en retirer, commet une faute et à ce titre doit indemniser de toute la perte subie. A ces arguments de la jurisprudence, nous en ajouterons un dernier. Nous avons vu qu'en la matière,

(1) Planiol et Ripert, X, p. 661.
(2) Voir pages 93 et suivantes.

c'était l'article 1184 du code civil qui s'appliquait. Cet article qui prévoit la résolution et qui indique que le garant devra des dommages-intérêts pour indemniser le garanti, se réfère pour le calcul de ces dommages aux articles 1149 et suivants du code civil. Il est donc naturel de les appliquer. C'est bien ce que décide la jurisprudence lorsqu'elle indique que le garant de bonne foi n'est tenu que des dommages qu'il a pu prévoir.

CHAPITRE QUATRIÈME

PERSONNES TENUES A GARANTIE

Maintenant que sont connues les obligations du garant, il y a lieu de se demander quelles sont les personnes tenues à garantie.

D'abord le garant proprement dit, c'est-à-dire la personne qui a transmis, soit un droit de propriété, soit un droit de jouissance, et qui s'y trouve tenue par le fait même des principes que nous avons admis. Il existe toutefois un cas exceptionnel où le garant qui évince ne sera pas tenu à garantie ou du moins, la garantie restera sans effet. C'est lorsqu'une femme dotale qui n'a que des biens dotaux a fait annuler l'aliénation d'un immeuble dotal. Dans ce cas, la femme dotale est bien tenue à garantie, seulement cette obligation de garantie ne peut produire d'effet et ne s'exercera pas utilement si la femme ne possède pas de biens paraphernaux, car ses biens dotaux ne peuvent être saisis. De plus, l'engagement personnel que peut avoir pris la femme n'est valable que s'il existe des biens paraphernaux. Cette femme dotale pourrait toutefois être obligée, si elle avait été constituée successeur universel de son mari, et que celui-ci soit engagé personnellement, car dans ce cas elle est l'ayant-cause de celui-ci, et par suite tenue dans les mêmes termes que lui.

Tous les héritiers purs et simples du garant sont en effet tenus des mêmes obligations que celui-ci. Deux textes du code civil (articles 1122 et 724), l'indiquent formellement. Peu importe le motif sur lequel est fondée l'action de l'ayant-cause universel, qu'elle lui soit personnelle ou qu'il la tienne du garant; il devra toujours garantir à titre d'héritier du garant. Toutefois, si un

de ces héritiers, au lieu d'accepter purement et simplement la succession de son auteur, l'acceptait sous bénéfice d'inventaire, il ne serait pas tenu de l'obligation de garantie. En effet, l'obligation de garantie ne peut l'empêcher d'agir, car la garantie n'est pas tombée dans son patrimoine. Ce que pourrait faire le garanti, serait d'actionner la succession bénéficiaire en garantie, et d'obtenir réparation du préjudice.

Il faut assimiler aux héritiers purs et simples tous les ayant-cause à titre universel, tel que légataire universel (article 1066 du code civil), donataire de biens à venir, institué contractuel.

A côté du garant lui-même et de ses ayants-cause, la caution, et pour les mêmes raisons que ci-dessus, les héritiers purs et simples de celle-ci, seront tenus à garantie, comme cette dernière.

Ces personnes sont ainsi tenues à garantie, parce que, en réalité, c'est le garant lui-même qu'on attaque ou la caution dans les ayants-cause universels qui ne sont que leurs représentants.

Il existe toutefois d'autres personnes qui sont tenues à garantie, bien que n'étant pas les ayants-cause du garant. C'est ainsi que si le mari a transmis la propriété d'un immeuble appartenant à la femme commune, il est tenu à garantie, et par le fait même, la communauté, avec lui. Par suite, si la femme accepte la communauté, elle est tenue pour le tout, de certaines obligations de garantie, qui sont, comme nous le verrons, indivisibles.

Au cas de contrats translatifs de jouissance, tous les administrateurs des biens d'une personne engagent cette dernière par leurs actes d'administration. Toutefois, les administrateurs, quels qu'ils soient, n'engagent celui au nom duquel ils administrent, que tant qu'ils restent dans les limites de leurs actes d'administration. Par suite, les baux de plus de neuf ans ou qui auraient été renouvelés plus de trois ans avant leur expiration pour les biens ruraux et plus de deux ans, pour les maisons (articles 1429, 1430 et 1718 du code civil), ne seraient valables vis-à-vis de l'administré que jusqu'à neuf ans, de telle sorte que ce dernier ne serait tenu à garantie que pour cette période.

CHAPITRE CINQUIÈME

DE LA DIVISIBILITE OU DE L'INDIVISIBILITE EN MATIERE DE GARANTIE

Dans quelles proportions, ces personnes sont-elles tenues? C'est la question de la divisibilité ou de l'indivisibilité. Cette question n'a pas à se poser pour la garantie des vices, car celle-ci, se réduisant toujours à une obligation de dommages-intérêts, elle est toujours divisible. Mais la difficulté se présente lorsqu'il y a lieu à garantie, soit pour éviction, soit pour trouble, car la question se pose différemment. L'obligation du garant dans ce cas est triple : le garant ne doit ni troubler, ni évincer le garanti; il doit prendre fait et cause pour lui, — et enfin, si l'éviction est consommée, ou si le trouble est maintenu, il doit réparer le dommage. Nous allons envisager les trois situations dans lesquelles peut se trouver le garant et nous étudierons leur nature.

La première obligation du garant est de défendre le garanti lorsque celui-ci est attaqué par un tiers. Cette obligation est indivisible car le garant présente des arguments de droit ou de fait pour établir son droit de propriété contre le tiers qui le conteste ou pour prouver que le tiers n'a pas le droit qu'il réclame. Or, comprend-on que l'on fasse valoir un tiers ou un quart d'arguments? Considérée comme obligation de défendre, la garantie est donc essentiellement indivisible (1). Certains auteurs (2) ont prétendu que cette obligation était divisible. De même que « entre livrer et ne pas livrer, dit Rodière (3), entre payer et ne point

(1) Laurent, XXIV, N° 213.

(2) Eyssaultier (Revue critique de législation et de jurisprudence de 1857. Rodière (De la solidarité et de l'indivisibilité) et note sous Sirey, 94-1-401.

(3) Rodière, N° 431.

payer, il y a le fait intermédiaire de livrer pour partie et de payer pour partie, de même entre défendre et ne pas défendre, il y a le fait intermédiaire de défendre pour partie que l'esprit saisit parfaitement ». On peut donc défendre pour partie d'après ces auteurs, car il s'agit d'après eux non pas de présenter un tiers ou un quart d'arguments, mais de défendre pour partie. C'est ici qu'est la difficulté. Comment peut-on défendre pour moitié d'une chose transmise? Il faut d'abord que celle-ci soit divisible et ceci est déjà une exception à la règle admise par ces auteurs. Si l'on admet que la chose est divisible et que l'un des garants défende pour partie, il sera tout de même obligé de faire valoir tous les arguments dont il dispose, c'est-à-dire les mêmes arguments dont useraient les autres garants pour les autres parties de la chose. Dans ces conditions, si la prétention du tiers revendiquant est repoussée, comment pourrait-il conserver l'autre partie de la chose, sur laquelle il n'a pas défendu?

Admettons enfin que la chose consiste en plusieurs objets que le garant tenait de propriétaires différents. On ne peut dire malgré cela que l'obligation de défendre soit divisible. En effet, on ne peut se trouver en fait devant plusieurs garants qu'à la suite d'une succession. S'il n'y a pas eu partage, chaque héritier a droit à une quote part de toutes les choses que possédait le décujus. Donc les droits que celui-ci avait sur les choses vendues sont indivis entre tous les héritiers. Au cas où un seul des garants serait appelé en cause par le garanti, il ne peut se borner à prétendre qu'il n'a droit qu'à une quote part de la succession, et par suite faire valoir des arguments pour partie.

En fait, point n'est besoin d'invoquer toutes ces raisons, l'obligation de défendre est une obligation de faire, et par suite est indivisible, car ce fait n'est pas susceptible de division, soit matérielle, soit intellectuelle (article 1217 du code civil). Il ne peut y avoir division matérielle, puisque l'obligation de défendre est un fait non divisible. Elle ne peut pas plus être intellectuelle, car, nous venons de le voir, on ne conçoit pas de faire valoir une partie d'arguments.

L'obligation de ne pas troubler est-elle aussi indivisible? Pothier (1) et Dumoulin (2) prétendent que contrairement à l'obli-

(1) De la vente, N° 205.
(2) Extricatio labyrinthi dividui et individui, N° 487.

gation de défendre, cette obligation est divisible. Cette conception qui est d'ailleurs aujourd'hui abandonnée n'est pas soutenable. En effet, il n'est pas possible que l'obligation de garantie change de nature et quelle soit indivisible sous la forme de l'obligation de défendre, et divisible sous la forme de l'obligation de ne pas troubler, car ces deux obligations sont toutes deux, deux obligations de faire incombant au garant.

Si nous reprenons les arguments de ces auteurs et de ceux qui soutiennent toujours que, non seulement l'obligation de défendre, mais l'obligation de ne pas troubler, est divisible, nous allons voir que leurs arguments ne sont pas convaincants.

Les partisans du système de la divisibilité s'appuient sur ce fait que du moment que la délivrance de la chose est une opération divisible, quand la chose est elle-même divisible, il doit en être de même pour l'obligation de ne pas troubler, car, disent-ils, on ne voit pas comment le fait du garant de livrer la chose modifierait en quoi que ce soit la nature de cette garantie. Laurent (1) objecte contre cette théorie que, à l'heure actuelle, la transmission de la propriété est l'objet même du contrat et de l'essence de celui-ci, et que la délivrance n'est qu'accessoire. Il s'ensuit que l'objection faite par les partisans de ce système ne tient plus, puisque, par le fait même que la propriété est transférée par le contrat, les ayants-cause se trouvent toujours dans la même situation, soit avant, soit après la délivrance. Mais la principale objection que l'on peut faire à ce système, c'est que la délivrance n'est qu'une obligation de donner, tandis que l'obligation de ne pas troubler est une obligation de ne pas faire. A ce titre, on ne peut comparer l'obligation de délivrance à l'obligation de garantie, puisque l'une est une obligation de donner et l'autre une obligation de faire.

Par suite, le principal argument des auteurs qui soutiennent ce système ne tient plus.

Enfin, que faut-il décider pour la troisième obligation du garant : celle de payer des dommages-intérêts, s'il n'a pas exécuté l'une ou l'autre des obligations précédentes? Ici, il ne peut y avoir de difficultés, car « les dommages-intérêts se divisent de plein droit lorsqu'il y a plusieurs débiteurs non solidaires. Donc un héritier partiel n'encourt les dommages-intérêts que pour sa part héréditaire » (2).

(1) Laurent, XXIV, N° 215.
(2) Laurent, XXIV, N° 225.

La question que nous venons d'étudier ne présente d'ailleurs qu'un intérêt purement théorique. En effet, si le garanti est attaqué par l'un des garants ou par un tiers, il appellera à son aide les autres garants pour ne pas supporter tous les frais de l'instance au cas où il la perdrait, et aussi, afin de se faire indemniser complètement par les garants, car nous avons vu que les dommages-intérêts sont divisibles. Or, s'ils n'étaient pas tous présents, il devrait, plus tard, les poursuivre individuellement.

CONCLUSION

Nous avons vu que les solutions données par le code en matière de garantie (garantie d'éviction et garantie des vices) s'expliquent par un manque de cause.

En ce qui concerne la garantie d'éviction, nous avons vu pourquoi le code civil décidait qu'il y avait nullité du contrat translatir de propriété, lorsque le garant n'était pas propriétaire et nous avons essayé de l'expliquer. Nous avons montré ensuite comment cette action en nullité s'enchevêtrait dans l'action en garantie et comment on pouvait expliquer les solutions qui en résultaient.

Pour la garantie des vices, les règles du code civil diffèrent sur certains points de celles auxquelles nous avons été conduits. Ceci se comprend si l'on tient compte que les rédacteurs du code civil ont admis, sans les discuter, les règles du droit romain et de l'ancien droit. Il en est résulté la solution actuelle, c'est-à-dire option par le garanti entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire. Nous avons dit pourquoi, nous croyons qu'il aurait été plus juste de laisser cette option aux juges plutôt qu'au garanti.

Si le code civil subissait cette seule retouche, on pourrait déduire toutes les règles de garantie des principes que nous avons essayé d'exposer dans ce traité. On aurait de plus une théorie d'ensemble sur la garantie que n'a pas le code civil.

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE

OUVRAGES GENERAUX

ALLART. 1° *Traité des brevets d'invention*, 1885-89, 3 vol.

— 2° *De la propriété des brevets d'invention et de leur validité*, 1887.

AUBRY et RAU. *Cours de droit civil français*, 5e édition, 1907.

BAUDRY-LACANTINERIE et BARDE. *Des obligations.*

BAUDRY-LACANTINERIE, LE COURTOIS et SURVILLE. *Du contrat de mariage ou des régimes matrimoniaux*, 3e édition, 3 volumes, 1906.

BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES. *Traité de droit civil : du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée*, 3 vol., 3e édition, 1906.

BAUDRY-LACANTINERIE et SAIGNAT. *Traité théorique et pratique de droit civil : De la vente et de l'échange*, 3e édition, 1918.

BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL. 1° *Du contrat de louage*, 5e édition, 1906-1907.

— 2° *Traité de droit civil : Des successions*, 3e édition, 3 volumes, 1905.

— 3° *De la société, du prêt et du dépôt*, 3e édition, 1907.

BEUDANT. *Cours de droit civil français : La vente et le louage*, 1908.

CAPITANT. *De la cause des obligations (contrats, engagements unilatéraux, legs)*, 3e édition, 1927.

CENDRIER. *Le fonds de commerce*, 2e édition, 1922.

CÉZAR-BRU. *Théorie pratique des voies d'exécution*, 3e édition, 1927.

CÉZAR-BRU et GARSSONNET. *Précis de procédure civile*, 9e édition, 1923.

— 2° *Traité théorique et pratique de procédure*, 3e édition, 1912-1925.

CHÊNE-VARIN (de). *Code des vices rédhibitoires chez les animaux domestiques*, 1886.

COLIN et CAPITANT. *Cours élémentaire de droit civil français*, 4e édition, 1924.

COLMET ET SANTERRE ET DEMANTE. *Cours analytique du code civil*, 1881-1896.

CORNIL. *A propos de la révision du code civil : La vente de la chose d'autrui est-elle vraiment nulle?* 1895.

CUQ. *Droit romain.*

DEMOLOMBE. *Cours de droit civil français.*

DURANTON. *Cours de droit français suivant le code civil*, 4e édition, 1844.

DUTRUC. *Traité du partage.*

DUVERGIER. 1° *De la vente*, 1834.

— 2° *Du contrat de louage*, 1836.

FOLLEVILLE (de). *Essai sur la vente de la chose d'autrui.*

FONS. *Des vices rédhibitoires chez les animaux domestiques*, 1923.

GIRARD. *Droit romain*, 6e édition, 1925.

GLASSON ET TISSIER. *Précis de procédure civile*, 2e édition.

GUILLOUARD. 1° *Traité de la vente et de l'échange*, 3e édition, 1902-1904.

— 2° *Traité du louage*, 2e édition, 1892.

— 3° *Traité du contrat de société*, 2e édition, 1892.

— 4° *Traité du prêt, du dépôt, du mandat et du cautionnement.*

— 5° *Traité du contrat de mariage*, 3e édition, 1895.

HOUPIN ET BOSVIEUX. *Traité des sociétés civiles et commerciales et des associations*, 6e édition, 1927.

HUC. 1° *Commentaire théorique et pratique du code civil*, 1892-1903.

— 2° *Traité théorique et pratique de la cession et de la transmission des créances*, 1892.

JOSSERAND. *Cours de droit civil positif français*, 1930-1931.

LACOURT ET BOUTERON. *Traité de droit commercial*, 2e édition.

LALANNE. *De la rescision des ventes et échanges d'animaux domestiques, vices rédhibitoires, maladies contagieuses*, 1924.

LAURENT. *Principes de droit civil français*, 1893, supplément par L. Séville, 1903.

LOISEAU. 1° *De la garantie dans la vente.*

— 2° *De la garantie des rentes.*

LYON-CAEN ET RENAULT. *Traité de droit commercial*, Tomes 1 à 4, 5e édition, tomes 6 à 8, 4e édition.

MAINIE. *Traité des brevets d'invention.*

PETIT. *Droit romain*, 9e édition, 1925.

PLANIOL. *Traité élémentaire de droit civil*, 11e édition.

PLANIOL ET RIPERT. *Traité pratique de droit civil français*, 1925-1934, 14 vol.

PONT. 1° *Commentaire traité des petits contrats.*

— 2° *Commentaire des sociétés civiles et commerciales.*

POTHIER. 1° *De la vente (Œuvres annotées par Bugnet).*

— 2° *Traité du contrat de louage.*

— 3° *Traité des successions.*

POUILLET. *Traité théorique et pratique des brevets d'invention et de la contre-façon*, 1908.

RODIÈRE. *De la solidarité ou de l'indivisibilité.*

THALLER ET PERCEROU. *Traité élémentaire de droit commercial*, 7e édition, 1925.

THALLER ET PIC. *Des sociétés commerciales*, 1925.

TROPLONG. 1° *Le droit civil français expliqué suivant l'ordre des articles du code (De la vente)*, 1856.

— 2° *Commentaire des titres du code civil « De l'échange » et « Du louage »*, 3e édition, 1859.

WATTRIN ET BOUTET. *Traité des vices rédhibitoires dans les ventes et échanges d'animaux domestiques.*

★★★

REVUES

BRETHE. Théorie juridique des titres à ordre : *Revue trimestrielle de droit civil*, 1926.

EYSSAULTIER. Nature de l'obligation de garantie en droit romain et en droit français, sa divisibilité, son indivisibilité : *Revue critique de législation et de jurisprudence*, 1857.

LELIGEOIS. De la vente de la chose d'autrui : *Revue critique de législation et de jurisprudence*, 1869.

PLANIOL. Assimilation progressive de l'obligation naturelle et du devoir moral : *Revue critique de législation et de jurisprudence*, 1913.

WAHL. Garantie des vices dans les ventes de valeurs mobilières : *Revue trimestrielle de droit civil*, 1914.

★★★

THESES

ANCELY. *Des effets de la garantie en matière de vices cachés.* Thèse, Toulouse, 1901.

BERNON. *Des vices rédhibitoires ou cachés dans les différents contrats.* Thèse, Paris, 1887.

CARDES (de). *De la garantie en cas d'éviction.* Thèse, Toulouse, 1861.

COLLET. *Du caractère de la garantie en matière de cession de créances dans le code civil.* Thèse, Dijon, 1904.

CORBERT. *De la garantie en cas d'éviction dans la vente.* Thèse, Paris, 1867.

DESJARDINS. *De la garantie en cas d'éviction de l'acheteur.* Thèse, Paris, 1861.

DU CASTEL. *De la garantie des vices cachés dans la vente d'animaux domestiques.* Thèse, Lille, 1906.

GERMAIN. *De la garantie en cas d'éviction de la vente.* Thèse, Paris, 1866.

GOURDON. *Des cessions et licences de brevets d'invention.* Thèse, Bordeaux, 1904.

HILSENRAD. *Des obligations qui peuvent naître au cours de la préparation d'un contrat (dépenses, frais, accidents).* Thèse, Paris, 1932.

LABBÉ. *La responsabilité civile du vendeur dans les ventes de biens corporels.* Thèse, Lille, 1931.

LIÉNART. *De l'obligation de garantie en matière de partage.* Thèse, Caen, 1865.

MANCHON. *De l'obligation du vendeur en cas d'éviction.* Thèse, Paris, 1868.

MOURET. *Des vices cachés ou rédhibitoires dans les ventes de meubles et d'immeubles et dans les autres contrats.* Thèse, Toulouse, 1893.

MULARD. *De la garantie des vices dans les ventes d'animaux domestiques.* Thèse, Paris, 1911.

PICHON. *Etude critique de l'idée de cause dans les contrats à titre onéreux.* Thèse, Paris, 1914.

POUILOT. *Etude théorique et pratique sur la nullité de la vente de la chose d'autrui à l'égard des parties au contrat et des tiers.* Thèse, Québec, 1926.

REGNAULT. *De la garantie en matière de cession de créances.* Thèse, Paris, 1902.

ROUBIER. *Essai sur la responsabilité précontractuelle.* Thèse, Lyon, 1911.

SOUBERVIELLE. *De la garantie d'éviction dans la vente et ses conséquences.* Thèse, Paris, 1910.

Table des Matières

INTRODUCTION ... 9

GÉNÉRALITÉS ... 9

DE LA GARANTIE EN DROIT ROMAIN ... 10
1° *Garantie d'éviction* ... 11
2° *Garantie des vices* ... 14

DE LA GARANTIE DANS L'ANCIEN DROIT ... 16
1° *Garantie d'éviction* ... 16
2° *Garantie des vices* ... 17

LA GARANTIE D'APRÈS LE CODE CIVIL ... 19

PREMIERE PARTIE

DES REGLES DE LA GARANTIE
DANS LES CONTRATS A TITRE ONEREUX

CHAPITRE I. — DE LA GARANTIE DANS LA VENTE DE CHOSES CORPORELLES 21

SECTION I. — Garantie d'éviction ... 22
I° *Garantie légale* ... 22
A) Garantie de fait et garantie de droit ... 22
B) La cause d'éviction et de trouble doit-elle être antérieure ou postérieure à la vente? ... 23
C) Eviction totale et partielle ... 26
D) Charges ... 26
II° Garantie conventionnelle ... 28
III° Effets de la garantie ... 30
1° *Garantie incidente* ... 31
2° *Garantie principale* ... 32
A) Eviction totale ... 33
B) Eviction partielle ... 35

Section II. — Garantie du fait personnel ... 36
A) Fait personnel du vendeur donnant lieu à garantie ... 36
B) Non rétablissement du cédant de fonds de commerce ... 37
C) Clauses de non-garantie ... 41
D) Effets de la garantie ... 42

Section III. — Garantie des vices ... 43
1° Garantie des vices en général ... 43
A) Conditions pour qu'il y ait garantie ... 43
B) Garantie conventionnelle ... 46
C) Cas de non-garantie ... 47
D) Effets des vices ... 48
Exercice des actions ... 48
a) Action rédhibitoire ... 50
b) Action estimatoire ... 51
2° Garantie des vices dans les ventes d'animaux domestiques ... 52
A) *Conditions de la garantie* ... 52
B) Délai ... 55
C) Exercice des actions ... 56
3° Garantie de la tuberculose dans les ventes d'animaux domestiques ... 59
Règles de garantie au cas de tuberculose, vice rédhibitoire ... 60

Chapitre II. — De la garantie dans l'échange ... 62

Chapitre III. — De la garantie dans la vente de choses incorporelles 64

Section I. — Cession de créance ... 64
1° Garantie de droit ... 64
1° *Cas où il y a lieu à garantie* ... 64
A) Garantie de l'existence de la créance ... 64
B) Garantie de l'existence des accessoires ... 66
2° *Effets de la garantie* ... 67
II° Garantie de fait ... 69
1° *Clauses ordinaires* ... 69
2° *Clauses de garantie de la solvabilité du débiteur* ... 70
3° *Effets de la clause de garantie de la solvabilité du débiteur* ... 72
4° *Garantie de la solvabilité future du débiteur* ... 73

Section II. — Cession de bail ... 76

Section III. — Cession d'hérédité ... 77
I° Garantie de droit ... 77
II° Garantie de fait ... 78
III° Effets de la garantie ... 78

Section IV. — Retrait ... 79

Section V. — Cession de brevet d'invention ... 80
I° Garantie d'éviction ... 80
Garantie de l'existence du brevet ... 80
II° Garantie au cas de nullité ou de déchéance ... 81

A) Cas de nullité ... 83
B) Causes de déchéance ... 84
C) Effets ... 85

Section VI. — Vices dans les ventes de choses incorporelles ... 86

Chapitre IV. — De la garantie dans le prêt de consommation ... 89
I° Garantie des vices ... 89
II° Effets ... 91

Chapitre V. — De la garantie dans le louage ... 92

Section I. — Garantie des troubles ... 93
I° Troubles de droit ... 93
1° Troubles par l'administration ... 93
A) A quel principe faut-il rattacher cette garantie ... 93
B) Cas où il y a trouble ... 95
C) Troubles de jouissance ... 97
D) Effets différents de la garantie ... 99
2° Troubles par le fait d'un tiers ... 100
A) Troubles causés par un tiers ... 100
B) Troubles causés par un voisin ... 101
3° Effets des troubles de droit ... 102
II° Troubles de fait ... 106
III° Troubles du fait du bailleur ... 107
1° Troubles proprement dits ... 107
a) Cas de troubles ... 108
A) Gêne de jouissance ... 108
B) Réparations ... 109
C) Changement de forme de la chose louée ... 110
D) Changement de destination de la chose ... 111
E) Introduction d'une industrie ou d'un commerce similaire ... 112
F) Troubles venant de l'exercice par le bailleur de ses droits sur d'autres immeubles ... 114
G) Voies de fait ... 115
b) Effets ... 116
2° Perte de la chose ... 117
A) Divers cas de perte ... 117
B) Effets de la perte ... 118
a) *Effets généraux* ... 118
b) *Dommages-intérêts* ... 119

Section II. — Garantie des vices ... 120
I° Cas des vices ... 120
II° Effets des vices ... 122
III° Clauses de non-garantie ... 123

Chapitre VI. — De la garantie dans la sous-location ... 125

Chapitre VII. — De la Garantie dans la licence de brevets d'invention ... 126

CHAPITRE VIII. — DE LA GARANTIE DANS LE PRÊT A USAGE 129

CHAPITRE IX. — DE LA GARANTIE DANS LES SOCIÉTÉS 130

SECTION I. — Apports en propriété 131
1° Apport de choses corporelles 131
1° Garantie de droit 131
A) Garantie du fait personnel et d'éviction 131
B) Garantie des vices cachés 135
2° Garantie de fait 136
II° Apport de valeurs incorporelles 136
1° *Apport de créances* 136
2° *Apport de brevet d'invention* 137

SECTION II. — Apports en jouissance 137

CHAPITRE X. — DE LA GARANTIE DANS LE PARTAGE 138

SECTION I. — Garantie d'éviction 138
1° *Cas où il y a lieu à garantie* 139
2° *Effets de la garantie* 142
3° *Partages donnant lieu à garantie* 144

SECTION II. — Garantie des vices 145

CHAPITRE XI. — DE LA GARANTIE DANS LA CONSTITUTION DE DOT 146
I° *Causes de la garantie* 146
II° *A qui est dûe la garantie* 148
III° *Règles de garantie* 149

DEUXIEME PARTIE

ESSAI D'UNE THEORIE GENERALE DE LA GARANTIE

CHAPITRE I. — NOTIONS PRÉLIMINAIRES 153

SECTION I. — La cause des contrats 153

SECTION II. — La nullité et la résolution du contrat et le manque de cause 157

CHAPITRE II. — APPLICATION A LA GARANTIE D'ÉVICTION DE LA THÉORIE DE LA CAUSE 161

SECTION I. — La cause et la garantie d'éviction 161
I° *La cause* 161
II° *Le motif et la garantie d'éviction* 163
III° *Contrats donnant lieu à garantie* 165

SECTION II. — Nullité des contrats portant transmission de la propriété d'une chose appartenant à autrui 165

SECTION III. — L'action en garantie pour éviction et l'action résolutoire de l'article 1184 du code civil 170
I° Cas de garantie correspondant aux cas de résolution 170

A) Contrats translatifs de propriété 170
a) Eviction par le véritable propriétaire 170
b) Eviction pour charges 171
c) Eviction par le fait personnel du garant 171
B) Contrats translatifs de jouissance 171
II° Rapprochement de l'action en résolution et de l'action en garantie 171
A) En général 172
B) Cas particuliers 173
a) *Société* 173
b) *Cession de brevet d'invention* 174
c) *Partage* 174
III° Obligations de défendre et de ne pas troubler et action en résolution 177
IV° Obligation d'indemniser 178
A) *Restitution du prix* 178
B) *Dommages-intérêts* 181
C) *Frais et loyaux coûts du contrat* 183
D) *Frais d'instance* 183
E) *Fruits* 184
F) *Plus-value* 185
a) Résultant d'impenses 185
b) Résultant d'un cas fortuit 187

CHAPITRE III. — APPLICATION A LA GARANTIE DES VICES DE LA THÉORIE DE LA CAUSE 189

SECTION I. — La cause et les vices rédhibitoires 189

SECTION II. — L'action rédhibitoire est-elle une action en résolution? 191

SECTION III. — Des effets des vices 194
I° *Restitution du prix* 194
II° *Intérêts* 194
III° *Plus-value* 195
IV° *Dommages-intérêts* 195

CHAPITRE IV. — PERSONNES TENUES A GARANTIE 200

CHAPITRE V. — DE LA DIVISIBILITÉ OU DE L'INDIVISIBILITÉ EN MATIÈRE DE GARANTIE 202

CONCLUSION 206

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE 207

Rodez — Imp. P. CARRERE (Maison fondée en 1624)